

## **TRIBUNALE DI CATANIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: N° 450/2020

Promossa da INTESA SANPAOLO s.p.a.

nei confronti di: 

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU: ING. MICHELE DI GREGORIO

VIA UGHETTI, 59

95124 CATANIA

Email: micheledigregorio@email.it

Email PEC: michele.digregorio@ingpec.eu

Cell. 347/6632488

Il CTU

Ing. Michele Di Gregorio



## INDICE

1) Premessa .....	pag. 03
2) Espletamento del Mandato – Risposta ai quesiti .....	pag. 05
Risposta quesito a .....	pag. 05
Risposta quesito b .....	pag. 06
Risposta quesito c .....	pag. 06
Risposta quesito d .....	pag. 07
Risposta quesito e .....	pag. 09
Risposta quesito f .....	pag. 09
Risposta quesito g .....	pag. 11
Risposta quesito h .....	pag. 14
Risposta quesito i .....	pag. 15
Risposta quesito j .....	pag. 16
Risposta quesito k .....	pag. 18
Risposta quesito l .....	pag. 20
Risposta quesito m .....	pag. 24
Risposta quesito n .....	pag. 28
Risposta quesito o .....	pag. 28
Risposta quesito p .....	pag. 28
Risposta quesito q .....	pag. 28
3) Scheda riepilogativa .....	pag. 30
4) Allegati .....	pag. 31
5) Attestazione di invio alle parti .....	pag. 31

**1 - Premessa**

Il sottoscritto dott. Ing. Michele Di Gregorio con decreto di nomina dell'ill.mo Giudice Dott. Francesco Lentano, presso il Tribunale Civile di Catania, notificato a mezzo PEC in data 15/01/2021, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da INTESA SANPAOLO s.p.a. nei confronti di [REDACTED] (cfr. Allegato 1). Accettata la superiore nomina in data 27/01/2021 e verificata la completezza documentale degli atti contenuti nel fascicolo di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., lo scrivente fissava, in data 19/03/2021, di concerto con il [REDACTED] (debitore esecutato), l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi siti in Catania, Via De Branca 59, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata a/r e pec (cfr. Allegato 2).

La medesima comunicazione è stata inviata, a mezzo racc. a/r (cfr. Allegato 2), anche alla Sig.ra [REDACTED], madre del debitore esecutato, abitante e usufruttaria dell'immobile, con la quale veniva richiesta la propria disponibilità per l'accesso all'immobile da parte del CTU ai fini della redazione della perizia di stima immobiliare. Alla data fissata, recatosi sui luoghi, il sottoscritto ha ritenuto opportuno sospendere temporaneamente le operazioni peritali, in quanto il Sig. [REDACTED] debitore esecutato e nudo proprietario dell'immobile oggetto di perizia, dichiarava che il suddetto immobile è abitato dalla madre di anni 90, la quale, per problemi di natura personale, non poteva ricevere il CTU e quindi proponeva di fissare, anche in nome e per conto della stessa, il proseguo delle operazioni peritali in data successiva a quella già stabilita.

Ritenuta motivata la superiore proposta, lo scrivente CTU, previa comunicazione a mezzo racc. a/r e pec (cfr. Allegato 3), convocava successivamente le parti sul medesimo luogo in data 02/04/2021, per il proseguo delle operazioni peritali.

Alla data suindicata, presso l'immobile oggetto di perizia, risultava presente il Sig. [REDACTED] il quale dichiarava al sottoscritto che "nessuno, compreso il CTU, è autorizzato a effettuare l'accesso alla casa in cui vive la madre, tenuto conto che quest'ultima non è destinataria di atti di pignoramento immobiliare" e pertanto minacciava di querelare il CTU se avesse continuato ad insistere a volere effettuare l'accesso nel suddetto immobile; la suddetta dichiarazione veniva avallata contestualmente dalla Sig.ra [REDACTED], la quale, contattata al citofono, confermava esattamente quanto dichiarato dal figlio, negando l'accesso all'immobile.

Per quanto sopra lo scrivente CTU informava l'ill.mo G.E. dott. F. Lentano delle sopravvenute circostanze che impedivano il proseguo delle operazioni peritali, avanzando le dovute istanze per richiedere sia l'autorizzazione all'accesso forzoso all'immobile (cfr. allegati 5 e 5.1), necessaria ai fini dell'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici per la redazione della perizia di stima immobiliare, che le proroghe per consentire l'espletamento del mandato ricevuto (cfr. allegato 6).

In data 10/09/2021, alla presenza delle forze dell'ordine (Polizia di Stato) e del servizio sanitario (Croce Rossa Italiana), quest'ultimo richiesto sui luoghi attesa la fragilità della persona che abita l'immobile, è stato possibile entrare nell'immobile oggetto di perizia eseguendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

Il CTU eseguiva presso gli uffici competenti di seguito riportati le indagini necessarie all'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo la documentazione di seguito elencata:

**Agenzia delle Entrate – Portale Sister** – Acquisizione di: a) planimetria catastale; b) estratto di mappa (cfr. Allegato 9)]; c) Visura storica (Cfr. Allegato 11);

**Comune di Catania – Direzione Urbanistica e Gestione del territorio:** Richiesta del certificato di destinazione urbanistica del 25/09/2019 Prot. n.335968 (Cfr. Allegato 7);

**Comune di Catania - Direzione Affari Istituzionali e Presidenza del Consiglio – Archivio Generale – Via S. G. La Rena, 73 - 77 - Catania:** Richiesta di Accesso agli Atti del 23/09/2021 prot. N° 369642 – Richiesta copie licenza edilizia, abitabilità, fascicolo. (cfr. Allegato 8)

**Comune di Catania - Archivio Storico - Via S. Agata 2** – Accesso agli atti – Licenza edilizia e progetto di varianti – Richieste eseguite presso l'ufficio Archivio Storico – data 24/07/2021 (cfr. allegato 8)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto redigeva la presente relazione di consulenza tecnica

## 2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO - RISPOSTA AI QUESTITI

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano nel Verbale di Conferimento d'Incarico di Stima, il CTU risponde ai 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.***

Dall'esame degli atti rilevati presso l'agenzia delle Entrate, con particolare riferimento alla documentazione catastale (visura storica e planimetria) in uno ai sopralluoghi effettuati e alla documentazione prodotta in atti, si rileva che il bene oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel territorio del Comune di Catania in Via De Branca n.59 piano 3° scala A, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania con i seguenti identificativi catastali: Foglio 69, Particella 23789, Subalterno 12, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale totale: 119 mq, Sup. catastale totale escluso aree scoperte: 115 mq, Rendita Catastale Euro 738,53 (cfr. Allegato 11).

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione situato al piano terzo di un edificio condominiale realizzato con struttura in cemento armato ordinario costituito da n.6 elevazioni fuori terra oltre al piano terra e attico, dotato di ascensori e scale a doppia rampa ad U, con accesso pedonale al civico 59 della pubblica Via De Branca. L'edificio condominiale anzidetto confina a Sud con Via De Branca, a Ovest con Via Campofranco, a Nord con Via Ursino e con un edificio condominiale in altra ditta ad angolo con il Viale Libertà, a Est con il Viale Libertà e con l'edificio condominiale anzidetto. L'appartamento oggetto di perizia immobiliare presenta due prospetti, uno principale, prospiciente sul Viale Libertà, l'altro secondario, prospiciente sul cortile interno; l'accesso al piano avviene sia attraverso l'ascensore che tramite le scale poste al vano scala identificato con la lettera A.

**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 che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione si riferiscono a un pignoramento immobiliare sul diritto di proprietà del bene oggetto di perizia, in danno al debitore Sig. [REDACTED] tuttavia lo stesso risulta nudo proprietario del bene suindicato in quota 1000/1000. Per quanto sopra, il creditore precedente ha avanzato un'istanza all'Ill.mo G.E. dott. F. Lentano al fine di rettificare la nota di trascrizione ritenuta affetta da errore materiale sul diritto di proprietà. Successivamente, in riscontro all'istanza sopra citata, veniva notificava alle parti la nota dell'Ill.mo G.E. dott. F. Lentano, a mezzo pec del 12/04/2021, che autorizzava il proseguo delle operazioni peritali, senza necessità di correzione della superiore nota di trascrizione, considerando valido il pignoramento (cfr. Allegato 15). In considerazione degli elementi sopra esposti il pignoramento ha quindi colpito la quota spettante al debitore esecutato sul diritto di nuda proprietà nella misura di 1000/1000.

**c - verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.**

Le indagini condotte presso gli uffici competenti, confermano che l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare cui fa capo la procedura esecutiva anzidetta ha colpito una unità immobiliare sita in Catania Via De Branca 59, piano 3° scala A i cui intestatari si trovano correlati come di seguito indicato:

➤ [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]  
 [REDACTED] - per **diritto di usufrutto in quota 1000/1000;**

➤ [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
- per **diritto di nuda proprietà in quota 1000/1000**, (in forza di testamento olografo del 09.07.2005 protocollo n. CT0065910 voltura in atti dal 23.03.2006 repertorio n. 29526 rogante Attaguile Sede: Catania Registrazione, Sede in morte di [REDACTED] (n. 6643.1/ 2006);

Il debitore esecutato, Sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Si precisa, altresì, che il bene oggetto di stima è stato ereditato per successione testamentaria in morte di [REDACTED] (cfr. quesito f), tuttavia non risulta trascritta l'accettazione della suddetta eredità da parte del debitore esecutato.

***d - accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.***

Dalle ispezioni ipotecarie eseguita per via telematica dallo scrivente CTU, presso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania (cfr. Allegato 13), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, periodo compreso tra il 27/10/2000 ed il 27/10/2020, relative all'immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio 69, Particella 23789, Subalterno 12, appartamento sito al piano terzo scala A dell'edificio condominiale sito in Via De Branca 59 Catania, si è accertato quanto segue:

**DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA -  
TERRITORIO SERVIZI CATASTALI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI  
CATANIA si rileva:**

- 1) [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED] - per **usufrutto**;
- 2) [REDACTED] nato [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED] - per **nuda proprietà**. (in forza di testamento olografo del 09.07.2005 protocollo n. CT0065910 voltura in atti dal 23.03.2006 repertorio n. 29526 rogante Attaguile Sede: Catania Registrazione, Sede in morte di [REDACTED] (n. 6643.1/ 2006) rappresentato al foglio di mappa 69, particella 23879, subalterno 12, Via De Branca n. 59, piano 3, zona

censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 1.15, rendita catastale euro 738,53.

Tali identificativi e classamenti sono stati effettuati in forza delle seguenti denunce catastali:

- a) denuncia di variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015;
- b) denuncia di variazione toponomastica del 20.03.2014 protocollo CT0134652 in atti dal 20.03.2014 (n. 74427.1/2014);
- c) denuncia di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- d) impianto meccanografico del 30.06.1987.

**dal 27/10/2020 al 09/07/2005 si rileva:**

[redacted] nata [redacted], codice fiscale [redacted]  
[redacted] - per usufrutto 1000/1000;  
[redacted], nato a Catania [redacted], codice fiscale [redacted]  
[redacted] - per nuda proprietà 1000/1000;

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta al debitore esecutato in ragione di 1/1 sul diritto di nuda proprietà, giusto testamento olografico del 09/07/2005 protocollo n. CT0065910 voltura in atti dal 23/03/2006 repertorio n. 29526 Rogante Notaio Francesco Attaguile Sede: Catania Registrazione, Sede in morte di [redacted] (n. 6643.1/2006); (cfr. Allegato16);

**dal 11/05/2000 al 09/07/2005 si rileva:**

[redacted] nata a Catania [redacted], codice fiscale [redacted]  
[redacted] - proprietà per 1000/1000.

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta alla Sig.ra [redacted] per atto pubblico di vendita del 11/05/2000 protocollo n. 139350 voltura in atti dal 26.04.2001, Repertorio n. 26947; Raccolta n. 9040 - Rogante Notaio Francesco Attaguile Sede Catania, Registrazione PU sede Catania n. 5081 del 29.05.2000, Compravendita (n. 32790.1/2000) [redacted] (cfr. Allegato 17).

**e - Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.**

La documentazione prodotta in atti risulta completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

**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.**

Con riferimento al bene oggetto di pignoramento, nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (periodo dal 27/10/2020 al 27/10/2000) si rilevano le seguenti **provenienze e formalità** (cfr. Allegato 13):

**In riferimento al debitore esecutato identificato in banca dati (per omonimia) come:**

- 1) [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED]
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED]

#### **TRASCRIZIONI A FAVORE**

**1) TRASCRIZIONE A FAVORE n. 42441 reg. part. - n. 80820 reg. gen. del 13/12/2005 nascente da atto per causa morte - verbale di pubblicazione testamento a rogito Notaio Attaguile Francesco del 15/11/2005 rep. 29526;**

**A FAVORE:** [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà;

**CONTRO:** [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] deceduta il 09/07/2005 - per la quota 1/1;

**2) TRASCRIZIONE A FAVORE n. 43478 reg. part. - n. 74419 reg. gen. del 08/11/2007 nascente da atto per causa di morte - denuncia di successione testamentaria registrata a Catania - Repertorio N.44/283 del 27/02/2006;**

**A FAVORE:** [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] - **per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà;**  
**CONTRO:** [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] deceduta il 09/07/2005 - **per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.**

**SEZ. D - ULTERIORI INFORMAZIONI:**

Testamento olografo del 11/05/2000 pubblicato dal Notaio Attaguile in Catania il 15/11/2005 rep. 29526 registrato in Catania addì 01/12/2005 n. 11535/1;

**SOGGETTI A FAVORE:** [REDACTED], nata a Catania [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], **sorella del de cuius - per l'usufrutto;**  
[REDACTED], **nipote del cuius - per la nuda proprietà.**

**CONTRO:** De Cuius.

**TRASCRIZIONI CONTRO**

1) **TRASCRIZIONE CONTRO n. 27108 Rep. Part. - n. 41473 Rep. Gen. del 27/10/2020 nascente da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;**

**A FAVORE:** INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

**CONTRO:** [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

**In riferimento al soggetto:**

[REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

**TRASCRIZIONI A FAVORE**

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 12952 Reg. Part. n. 17454 Reg. Gen. del 22.05.2000 nascente da COMPRAVENDITA a rogito notaio Attaguile Francesco del 11.05.2000 rep. 26947,**

**A FAVORE:** [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota 1/1

**CONTRO:** [REDACTED], nata [REDACTED], codice fiscal [REDACTED] per la quota di 1/1.