

TRIBUNALE DI CATANIA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
INTRAPRESO DA MPS
PROCEDIMENTO N°691/2015

AUTORITA' GIUDIZIARIA: Dott.ssa FLORIANA GALLUCCI

ESPERTO PER LA STIMA: ing. Giuseppe Di Gregorio

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA e MANDATO. – Con decreto del 15.12.2016 il G.E. convocava l'esperto per la stima *ing. Giuseppe Di Gregorio* a comparire in cancelleria per prestare il giuramento di rito relativamente alla procedura 691/2016. A seguito del giuramento avvenuto il giorno 02.01.2017 gli venivano assegnati 120 giorni per il deposito della consulenza. Successivamente prorogati di 60 giorni per gli ostacoli frapposti dai debitori esecutati. Il mandato conferito è contenuto nel decreto di nomina.

2. OPERAZIONI

- In data 01.02.2017 lo scrivente tecnico richiedeva telematicamente: la visura storica, il foglio di mappa e l'elenco subalterni relativi all'unità immobiliare censite nel comune di Biancavilla, viale Europa 120 piano 2, foglio 45, particella 678, sub 8, 32, 33.
- Con raccomandata del 11.01.2017, l'esperto per la stima comunicava alle parti esecutate quanto previsto nelle raccomandazioni generali, e l'inizio delle operazioni sui luoghi fissate per il giorno 15.02.2017. La stessa comunicazione veniva inviata tramite PEC ai legali delle parti procedenti.
- In data 16.01.2017, il tecnico incaricato presentava apposita istanza all'Ufficio tecnico comunale di Biancavilla, richiedendo i documenti di rito, relativamente alla situazione amministrativa degli immobili.
- In data 01.02.2017 lo scrivente tecnico si recava presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi del Territorio, dove si faceva rilasciare le planimetrie degli immobili di viale Europa 120 piano 1, foglio 45, particella 678, sub 8, 32, 33.
- In data 15.02.2017 lo scrivente tecnico si recava a Biancavilla sui luoghi di viale Europa 120, dove constatava che non si presentava alcuno.
- In 09.03.2017 lo scrivente si recava presso l'UTC, dove consegnava il pagamento dei diritti di segreteria per il certificato di destinazione urbanistica, e chiedeva informazioni riguardo l'istanza del 16.01.2017. In pari data il CTU si recava presso l'ufficio servizi demografici

Consulenza tecnica - Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015



del comune di Biancavilla dove si faceva rilasciare il certificato di residenza degli esecutati. Il certificato [allegato 18] conferma che l'indirizzo del precedente invio era corretto e corrispondeva con quello in atti.

- Con raccomandata del 18.02.2017, l'esperto per la stima fissava un secondo accesso per il giorno 23.03.2017, dandone comunicazione alla parte esecutata, e al precedente tramite PEC.
- In data 23.03.2017, lo scrivente tecnico si recava presso si recava a Biancavilla sui luoghi di viale Europa 120, dove constatava che non si presentava alcuno.
- Successivamente in pari data, il CTU si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Biancavilla, dove ritirava il certificato di destinazione urbanistica, e si faceva rilasciare in copia documenti relativi alla pratica edilizia.
- In data 24.03.2017, veniva presentata l'istanza per l'accesso tramite l'ausilio della forza pubblica.
- In data 14.04.2017, il G.E. autorizzava l'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica.
- In data 21.04.2017 veniva inviata la raccomandata ai Carabinieri di Biancavilla con la data dell'accesso.
- In data 22.04.2017 veniva inviata alla parte esecutata la raccomandata con la data dell'accesso forzoso.
- In data 16.06.2017 il CTU alla presenza dei Carabinieri, e con apposita maestranze, si recava presso i luoghi di viale Europa 120, dove poi tramite altri condomini veniva raggiunta per le vie brevi parte esecutata che consentiva l'accesso all'immobile.

3. a. - IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI. -

I beni oggetto della presente procedura consistono in un immobile sito al primo piano di viale Europa 120 in Biancavilla, e due garage contigui con accesso dalla via Francesco Cilea. Censiti in catasto fabbricati:

- Abitazione civile, sita in Biancavilla, viale Europa n.120, P.1, vani 6,5, foglio 45, part. 678, sub. 8, cat. A2; confinante a nord con scala condominiale sub 42, con sub 6, con proiezione corte interna, con sub 2; a est con sub 6 e con sub 7, a sud con area sovrastante Viale Europa, a ovest con scala condominiale sub 42 e con sub 2.
- Autorimessa sita in Biancavilla, via Francesco Cilea, P.S1, mq. 24, foglio 45, part.678, sub. 32, cat.C6; confinante a nord con sub 31, a est con proiezione area

sotto strada via Raffaello Sanzio, a sud con stessa ditta sub 33, a ovest con area di manovra condominiale sub 46.

- Autorimessa sita in Biancavilla, via Francesco Cilea, P.S1 mq. 25, foglio 45, part.678, sub. 33, cat. C6, confinante a nord con sub 32 stessa ditta, a est con proiezione area sotto strada via Raffaello Sanzio, a sud con sub 34, a ovest con area di manovra condominiale sub 46.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli in atti

4. b. - CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella nota di trascrizione.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono corretti e tra di loro corrispondenti.

- 4 **c. - VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE** – Relativamente alla proprietà del singolo bene oggetto della presente procedura, il debitore esecutato [soggetto 2] ha il diritto di proprietà per 1/2 , il debitore esecutato [soggetto 3] ha il diritto di proprietà per 1/2 , entrambi minorenni ricadono sotto la patria potestà del soggetto 4, i soggetti 2 e 3 sono germani.

5 d. - PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO. –

Storico ventennale:

- Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza Immobiliare era di proprietà di: [SOGGETTO 5] , in forza di Atto di compravendita a rogito del Notaio Guzzardi Michele n. 126083 di rep. del 06/02/1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di CATANIA- Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 09/02/1995 ai nn. 4787/3564, con il quale la società [SOGGETTO 6], vendeva le unità immobiliari censite a fg. 45 app. 152 subalterni 1, 2 e mapp. 53 sub. 5 (corte) ed il terreno censito a fg. 45 mapp. 152 in Biancavilla, alla signora: [SOGGETTO 5], che acquistava quale bene personale.
- Rettifiche: Trascrizione in data 15/03/1995 al nn. 8853/6536 di cui *infra*.
- Rettifica di compravendita a rogito del Notaio Guzzardi Michele n. 126083 di rep. dei 06/02/1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità, immobiliare in data 15/03/1995 ai nn. 8853/6536, formalità di riferimento n. 3564 R.P. del 9/02/1995, con il quale [SOGGETTO 6] , vendeva le unità immobiliari censite a fg.45 mapp. 152 subalterni 1, 2 e mapp. 53 sub. 5 (corte) ed il terreno censito a fg. 45 mapp.152 in Biancavilla, alla signora: [SOGGETTO 5].

- Quadro "D": - omissis – Si precisa che si ripete la trascrizione perché è stato erroneamente indicato il numero di codice del Comune di Biancavilla.
- Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Guzzardi Michele n. 126166 di rep. del 09/02/1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 03/03/1995 al nn. 7661/5667, con il quale la società [SOGGETTO 7], vendeva l'unità immobiliare censita a fg. 45 mapp. 53 sub. 8 in Biancavilla alla signora: [SOGGETTO 5].
- Quadro "D": La signora [SOGGETTO 7] interviene quale titolare dell'omonima impresa edile avente P.IVA 2572000871
- Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio GUZZARDIMICHELE n. 144072 di rep. del 03/11/1998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA- Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 12/11/1998 ai nn. 34370/26540, con il quale [SOGGETTO 5], vendeva le unità immobiliari in oggetto indicate però in comune di Adrano, oltre agli enti comuni e per quota non definita, al signor: [SOGGETTO 8].
- Rettifiche:- trascrizione ai nn. 4811/3223 del 29/01/2010 - rettifica di cui infra.
- atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio PISTORIO PATRIZIA n. 8070/4266 di rep. del 28/01/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 29/01/2010 ai nn. 4811/3223, formalità di riferimento n. 26540 R.P. del 12/11/1998, con il quale [SOGGETTO 5], vendeva le unità immobiliari in oggetto, al signor: [SOGGETTO 8].
- Quadro D: "si procede alla rettifica della nota di trascrizione dell'atto rogato dal Notaio Michele Guzzardi in data 3/11/1998, e trascritto il 12 novembre 1998 ai nn. 34370/26540, dove gli immobili invece di Biancavilla sono stati indicati come in Adrano".
- Successione testamentaria in morte di [SOGGETTO 8], denuncia di successione registrata presso UFFICIO DEL REGISTRO di CATANIA n. 32/423/7 del 26/07/2007, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare In data 29/06/2009 ai nn. 38797/23904, con la quale l'eredità e quindi la quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, era devoluta ai nipoti: [SOGGETTO 9], [SOGGETTO 10], per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di testamento olografo - Notar P. Pennisi - reg. ad Adrano il 18/07/2007 ai n. 15678/lt - rep. 10884 - racc. 2477.
- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Pistorio Patrizia n. 8070/4266 di rep. del 28/01/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA- Territorio, Servizio di



Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2010 al nn. 4812/3224, con il quale [SOGGETTO 9] (bene personale) e [SOGGETTO 10], vendevano, per la quota di 1/2 ciascuno le unità immobiliari in oggetto al signor: [SOGGETTO 1] che acquistava per l'intero .

- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO a rogito Notaio PISTORIO PATRIZIA n. 9990/5698 di rep. del 14/02/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare In data 04/03/2013 al nn. 12315/10313, contro [SOGGETTO 1] , a favore [SOGGETTO 2] e [SOGGETTO 3] , per la quota di 1/2 ciascuno; riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

STORICO CATASTALE

- Le unità immobiliari censite a fg. 45 mapp. 678 subalterni 8, 32 e 33 sono così distinte giusta costituzione del 31/10/1997 n. a02140.i/1997 in atti dal 31/10/1997. Il terreno censito a fa. 45 mapp. 678, ente urbano di are 26.95, è così distinto per frazionamento del 05/12/2008 n. 73452.1/1998 in atti dal 05/12/2008 del precedente terreno censito a fg. 45 mapp. 678, ente urbano di are 27.09, varia con il mappale 53, così distinto per tabella di variazione del 15/04/1997 n. 1379.1/1997 in atti dal 27/01/2004 del precedente terreno censito a fg. 45 mapp. 678, ente urbano di are 22.37, così distinto per frazionamento del 15/04/1997 n. 1379.1/1997 in atti dal 27/01/2004 del precedente terreno censito a fg. 45 mapp. 152, ente urbano di are 25.73, così distinto da impianto meccanografico del 26/05/1984. Il terreno censito a fg. 45 mapp. 53, ente urbano di are 31.62, vada con il mappale 678, è così distinto per tabella di variazione del 15/04/1997 n. 1379.1/1997 in atti dal 27/01/2004 del precedente terreno censito a fg. 45 mapp. 53, ente urbano di are 36.34, comprendente i mappali 51, 55, 660 e 661, così distinto per tipo mappale del 06/04/1989 n. 735.1/1989 in atti dal 21/01/2004 28858/89 del precedente terreno censito a fg. 45 mapp. 53, ente urbano di are 16.80, così distinto da impianto meccanografico del 26/05/1984. Il terreno censito a fg. 45 mapp. 51, ora soppresso ed unito al mappale 53, semin. Arbor. di are 07.46, era così distinto per tipo mappale del 29/12/1988 n. 5554.1/1988 in atti dal 17/07/2003 del precedente terreno censito a fg. 45 mapp. 51, semin arbor di are 07.68, così distinto da impianto meccanografico del 26.05.1984. Il terreno censito a fg. 45 mapp. 55, ora soppresso ed unito al mappale 53, ente urbano di are 10.40 era così distinto da impianto meccanografico del 26.05.1984. Il terreno censito a fg. 45 mapp. 660, ora soppresso ed unito al mappale 53, ente urbano di are 00.22, era così distinto per tipo mappale del 29/12/1988 n. 5554. 1/1988 in atti dal 17/07/2003 del precedente terreno censito a fg. 45 mapp. 51, seminativo arbor. di are 07.68, così distinto da impianto meccanografico del 26/05/1984. Il terreno censito a fg. 45 mapp. 661, ora soppresso ed unito al mappale 53, semin arbor di are 01.46, era così distinto frazionamento del 11/02/1989 n. 87.1/1989 in



atti dal 21/01/2004 103459/89 del precedente terreno censito a Fg. 45 mapp. 54, semin arbor di are 06.46, così distinto da impianto meccanografico del 26/05/1984.

6 e. - **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA** – Quesito [e] del mandato. Lo scrivente tecnico rileva che la documentazione in atti è completa.

7 f. – **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E FORMALITA' PER LA LORO CANCELLAZIONE** – quesito [f] del mandato. Nella relazione notarile presente in atti è riportato: al 06.11.2015, si certifica,

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile, rilevando che nel ventennio non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di [SOGGETTO 8] né successione;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità del nominativo citato, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che
- possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio GUZZARDI MICHELE n. 128877 di rep. del 12.10.1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/11/1995 al nn. 33966/25211, contro [SOGGETTO 5], a favore COMUNE DI BIANCAVILLA, con sede in BIANCAVILLA (CT), c.f. 80009050875, riguarda le unità immobiliari censite e fg. 45 mapp. 152 e mapp. 53 sub. B.
- *Rettifiche: trascrizione del 12/12/1997 nn. 38967/30083 di cu/infra.*
- IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/1996 ai nn. 12451/1326, atto Notaio GUZZARDI MICHELE n. 131122 di rep. del 11/04/1996, a favore ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO SOC. PER AZIONI, con sede in ROMA, ct. 00399750587, contro [SOGGETTO 5]; grava le unità immobiliari censite a fg. 45 mapp. 152 sub. 1 e mapp. 53 subalterni 5 e 8, importo totale LIRE 8.750.000.000, importo capitale LIRE 3.500.000.000, durata anni 10.
- L'iscrizione sopra descritta risulta annotata di:
 - o EROGAZIONE PARZIALE ai nn. 27670/3131 del 04.09.1996;
 - o EROGAZIONE PARZIALE ai nn. 424/16 del 07.01.1997;
 - o EROGAZIONE PARZIALE al nn. 21159/2489 del 08.07.1997;
 - o EROGAZIONE PARZIALE ai nn. 30259/2783 del 06/10/1998;
 - o EROGAZIONE A SALDO al nn. 30260/2784 del 06.10.1998;
 - o ESTRIZIONE DI BENI ai nn. 30261/2785 del 06.10.1998, riguarda il mapp. 678 sub. 32, oltre ad altro;
 - o FRAZIONAMENTO IN QUOTA ai nn. 30262/2786 del 06.10.1998, per le unità immobiliari censite a fg. 45 mapp. 678 subalterni 8 e 33: importo capitale LIRE 135.000.000, ipoteca LIRE -;
 - o RESTRIZIONE DIBENI ai nn. 34406/3883 del 24/10/2000 (non riguarda);

Consulenza tecnica - Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzione immobiliari proc. R.G.E. 691/2015

- RESTRIZIONE DI BENI ai nn. 19834/2065 del 19/04/2004 (non riguarda);
- RESTRIZIONE DI BENI ai nn. 43327/6709 del 15.07.2008 (non riguarda);
- RESTRIZIONE DI BENI ai nn. 23970/3321 del 02.05.2011 (non riguarda);
- comunicazioni:
- comunicazione n. 2843 del 03.06.2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04.12.2007 - Cancellazione parziale eseguita in data 05.06.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 4594 del 22.09.2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05.05.2008. Cancellazione parziale eseguita in data 22/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 5231 del 05/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta In data 04.12.2007- Cancellazione parziale eseguita in data 08.11.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 5232 del 05/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20.12.2007. Cancellazione parziale eseguita in data 08.11.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs. 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 5233 del 05.11.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 7.12.2007. Cancellazione parziale eseguita in data 08.11.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 5644 del 03.12.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta In data 02.01.2008. Cancellazione parziale eseguita in data 06/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 5818 del 16.12.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30.06.2009. Cancellazione parziale eseguita In data 17.12.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 3549 del 27.07.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09.04.2004 - Cancellazione parziale eseguita in data 28.07.2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda;
- comunicazione n. 2932 del 09.07.2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04.12.2007. Cancellazione parziale eseguita in data 11.07.2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993) - non riguarda.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio GUZZARDI MICHELE n. 138785 di rep. del 20.11.1997, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12.12.1997 ai nn. 38967/30083, formalità di riferimento n.5211 R.P. del 06.11.1995, a favore COMUNE DIBIANCAVILLA, con sede In BIANCAVILLA

Consulenza tecnica - Tribunale di Catania VI sezione civile
 esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015

(CT), c.f. 0009050875, contro [SOGGETTO 5], riguarda l'unità immobiliare censita a fg. 45 mapp. 678.

- IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29.01.2010 al nn. 4813/868, atto Notaio PISTORIO PATRIZIA n. 8071/4267 di rep. del 28/01/2010, a favore BANCA MONTE DEI PASCHIDI SIENA - S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, contro [SOGGETTO 1], grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale €: 260.000,00, importo capitale €: 130.000,00, durata 30 anni.
- IPOTECA LEGALE - IPOTECA ai SENSIDELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/03/2010 ai nn. 15901/6036, atto SERIT SICILIA SPA di CATANIA n. 191366/2009 di rep. del 12/02/2010, a favore SERIT SICILIA, con sede in CATANIA (CT), c.f. 04739330829 (domicilio ipotecario eletto: VIA ORTO ULISSE, 51), contro [SOGGETTO 1], grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 70.099,58, importo capitale € 35.049,79
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.09.2015 al nn. ufficio Provinciale di Catania Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/09/2015 ai nn. 33875/23456, atto del UFFICIALE GIUDIZIARIO di CATANIA n. 8003/2015 di rep. del 09/07/2015, a favore SIENA MORTGAGES 10-7 SRL, con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 03598620262, contro [SOGGETTO 2] e [SOGGETTO 3], per la quota di 1/2 ciascuno, grava le unità immobiliari in oggetto.

8 g. – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, ED ESATTA RISPONDENZA DEI DATI. quesito [g] del mandato.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono censiti in catasto fabbricati, territorio comunale di Biancavilla,

- abitazione civile, sita in Biancavilla, viale Europa n.120, P.1, vani 6,5, foglio 45, part. 678, sub. 8, cat. A2;
- autorimessa sita in Biancavilla, via Francesco Cilea, P.S1, mq. 24, foglio 45, part.678, sub. 32, cat.C6;
- autorimessa sita in Biancavilla, via Francesco Cilea, P.S1 mq. 25, foglio 45, part.678, sub. 33, cat. C6,

Il CTU precisa che nelle visure catastali storiche [allegati 1, 3, 5], gli immobili sono ancora intestati al [soggetto 1], e non al soggetto 2 e al soggetto 3, come invece riportato nella relazione notarile, nella nota di trascrizione, e nell'atto di pignoramento.

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015

9 h. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – quesito [g] del mandato.

Dal certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Biancavilla – Unità di progetto “Gestione del territorio” – servizio – Urbanistica ed edilizia privata, l’immobile identificato al N.C.E.U. al foglio n° 45 particella n.678 – sub 8, 32, 33 è ubicato in zona “B” del PRG vigente e “B 1”, del P. R.G. adottato [allegato 10].

10 i. - CONFORMITA’ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO EDILIZIA, EVENTUALI SANATORIE, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE – quesito [i] e [j] del mandato.

Dalla documentazione rilasciata dall’UTC di Biancavilla, risulta che:

- Gli immobili in questione sono stati realizzati in virtù:
 - o concessione edilizia rilasciata in data 09.11.1995 prot. 1887/95
 - o concessione edilizia di variante in corso d’opera al progetto approvato di variante in corso d’opera al progetto approvato con concessione del 09.11.1995 P.E. n. 2/95, rilasciata in data 11.12.1997 prot. N. 26697/97 P.E. n. 51/97
 - o P.E. n. 6/98
- È stata autorizzata l’agibilità per i locali riportati in catasto al foglio 45, particella 678,
 - Piano 1° sub 8 Appartamento composto da: Ingresso, salone, letto, letto, letto, Corridoio, Ripostiglio, Cucina, Bagno, Lavanderia, Terrazza. [allegato 14]
- Nello stesso allegato 10, è riportato: “ Ai sensi degli artt. 4 della legge 26.07.1965 n. 966 e n. 17 del DPR 29.07.1982 n.577 ed il D.M. 16.02.1982 per il rilascio del certificato di agibilità dei locali destinati ad autorimessa e dei locali a piano terra bottega, è necessario che la ditta produca il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV.FF. di Catania. Pertanto le autorimesse sono prive del certificato di agibilità, ma sono suscettibili di ottenerlo.

Sono stati rilasciati dall’UTC di Biancavilla:

- Richiesta Abitabilità/Agibilità Preatica Edilizia 2/95 del 17.02.1998, allegato 11
- Relazione tecnica variante P.E. 51/97, allegato 12
- Concessione P.E. 51/97 prot. 2669/9 del 19.12.97, allegato 13
- certificato di Agibilità/Abitabilità P.E. 6/98 rilasciato 19-20 marzo 1998, allegato 14
- Planimetria catastale della P.E. 6/98 prot. 2147 del 29.1.98, allegato 15
- Ricevuta avvenuta catastazione fabbricato P.E. 6/98 prot. 2147 del 29.1.98, allegato 16
- Elaborato planimetrico 45/678 P.E. 6/98 prot. 2147 del 29.1.98, Allegato 17

11 k. - ATTUALE OCCUPAZIONE E UTILIZZO DEGLI IMMOBILI – quesito [i].

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015

Gli immobili oggetto della procedura sono abitati dai debitori esecutati [soggetto 2] e [soggetto 3], e dalla madre che esercita la patria potestà [soggetto 4].

12 I. - ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, LOCALITA' TIPOLOGIA etc. -

quesito [j] del mandato. - Gli immobili oggetto della procedura sono tre unità immobiliari siti in Biancavilla: un appartamento e due garage. L'appartamento ha l'accesso dal civico 120 del viale Europa, i garage dalla via Francesco Cilea. Gli immobili fanno parte di un condominio che gira su tre lati dell'isolato. Il viale Europa è un ampio asse viario nella zona periferica a sud del comune di Biancavilla. All'edificio si accede tramite un portone in metallo sulla pubblica strada, all'appartamento si accede dal pianerottolo ubicato al primo piano. L'appartamento è attraversato in direzione ovest-est da un lungo corridoio che divide i servizi dalle camere: a nord sono collocati la cucina, la lavanderia, il bagno, a sud quattro camere di diversa dimensione, in fondo al corridoio un camerino. Procedendo dall'ingresso (foto 1), lungo il lato sud è collocata un'ampia camera adibita a salone letto (foto 2,3), con una finestra, e una porta finestra che immette in un ballatoio ad uso esclusivo (foto 4). L'ambiente successivo, è una camera con una finestra prospiciente il viale Europa (foto 5, 6). L'ambiente successivo sempre sullo stesso lato sud, è una camera adibita a letto (foto 7, 8) con una porta finestra che immette in un ballatoio ad uso esclusivo (foto 9). L'ultima camera esposta a sud è adibita a letto (foto 10), con una porta finestra che immette in un ballatoio ad uso esclusivo (foto 11). Conclude il corridoio un camerino (foto 12). Sul lato opposto, orientate a nord sono collocati due servizi e la cucina. Il bagno si compone dei tre pezzi sanitari e della doccia (foto 13), l'aerazione avviene tramite una finestra collocata nella zona della doccia. La lavanderia si compone di un lavabo e di un WC, la luce e l'aria avvengono tramite una porta finestra (foto 14). La cucina abitabile è arredata e prende luce da una porta finestra che immette nel terrazzino antistante (foto 15, 16). Il terrazzino ha una cucina in muratura con un lavabo, ed è chiuso superiormente da una veranda arretrata di m 1,60 rispetto al muretto opposto alla cucina (foto 17, 18). La rimanente parte di m 1,60 è coperta tramite una tenda avvolgibile. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico sottotraccia, l'impianto termico è realizzato tramite pompe di calore visibili nelle varie foto. Le dimensioni dei locali sono di seguito riportate, espresse in metri:

- | | |
|-------------------|-------------|
| o salone | 4,37 x 7,18 |
| o camera da letto | 3,39 x 2,98 |
| o camera da letto | 4,07 x 4,36 |
| o camera da letto | 3,68 x 4,37 |
| o ripostiglio | 2,26 x 1,25 |
| o bagno | 1,78 x 3,58 |

Consulenza tecnica - Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015

- lavanderia 1,28 x 3,58
- cucina 2,90 x 3,56
- corridoio 1,20x 8,72 + 1,10 x 1,86
- ballatoio salone 3,20 x 1,20
- ballatoio letto 4,40 x 1,20
- ballatoio letto 4,40 x 1,20
- terrazza lato cucina 4,96 x 6,14



Il due garage sono collocati al piano cantinato, sono adiacenti e comunicanti tra di loro tramite una porta. Procedendo lungo la corsia condominiale, il primo dei due è quello censito come sub 32, ha dimensioni nette pari a m 4,97 x m 4,81 (foto 19, 20). Il secondo è quello censito come sub 33 ha dimensioni nette pari a m 5,43 x m 4,83 (foto 21, 22). Entrambi sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, e di apertura con motore elettrico della saracinesca.

Gli infissi sono di alluminio verniciato. La pianta dell'immobile è conforme a quella catastale.

Per gli immobili in questione si hanno i seguenti valori:

Appartamento:

superficie calpestabile interna circa m² 112,00

terrazze e ballatoi complessivamente m² 45,00

superficie interna lorda appartamento m² 136,00

superficie lorda appartamento (interna + spazi esterni) m² 136,00 + m² 45,00 = m² 181,00

superficie ragguglia (DPR 138-1998 – allegato C), ballatoi al 30%, terrazza coperta 30% fino a 25 m², 5% quota eccedente: m² 136,00 + m² 14,40 + m² 7,77 = **m² 158,17**

avendo conteggiato:

ballatoi al 30% : m² (3,84+5,28+5,28) x 0,30 = m² 14,40

terrazza coperta 30% fino a 25 m², 5% quota eccedente:

m² (25,00) x 0,30 = m² 7,50 + m² (30,45-25,00) x 0,05 = m² 7,50 + m² 0,27 = m² 7,77

- per il garage sub 32:

- superficie netta calpestabile m² 23,91
- superficie lorda m² 27,75

- per il garage sub 33:

- superficie netta calpestabile m² 26,22
- superficie lorda m² 30,11



Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015



Per il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato si farà riferimento alla superficie ragguagliata di circa m² 158,17, per i garage alle superfici lorde di m² 26,22, m² 30,11.

13 m. - IL VALORE DELL' IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO - quesito [k] del mandato

Per la valutazione degli immobili si utilizzeranno due metodi per poi mediane i risultati: il metodo di comparazione con il mercato reale e il valore dell'osservatorio immobiliare edito dall'Agenzia del territorio, tenendo conto delle condizioni dell'immobile. Il valore del mercato reale nella zona periferica di Biancavilla per immobili simili e/o con caratteristiche simili nella zona periferica di viale Europa variano tra €/m² € 700 e €/m² 900. Tenendo conto delle condizioni dell'immobile si ritiene di applicare un valore vicino a quello massimo pari a €/m² 850. Tale valore trova riscontro nelle quotazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, avente le caratteristiche di tipologia: "*abitazione civili*", stato conservativo: "*normale*", *microzona DI*, che riporta un valore min/max compreso tra €/m² € 720 e €/m² 980. Da tale banca dati tenendo conto delle condizioni interne ed esterne visibili in tutte le fotografie si ritiene di assumere il valore di €/m² 900. Mediando i due valori si ha il valore unitario pari a: €/m² (850+900)/2 = €/m² 875,00. Per i garage il valore edito dall'Agenzia delle Entrate oscilla min/max tra 460 e 620 €/m². Sul mercato reale non sono stati trovati annunci significativi di vendite del solo garage, per cui si ritiene di applicare il valore di 580 €/m². I valori unitari utilizzati tengono anche conto della appetibilità che gli immobili potrebbero esercitare sul mercato delle aste giudiziarie, per arrivare ad una rapida vendita. Per cui si ha:

Superficie ragguagliata appartamento m² 158,17

Superficie lorda garage sub 32 m² 27,75

Superficie lorda garage sub 33 m² 30,11

per cui si ha:

- appartamento €/m² 875,00 x m² 158,17 = € 138.398,75, arrotondato a € 138.000,00
- garage sub 32, €/m² 580,00 x m² 27,75 = € 16.095,00
- garage sub 33, €/m² 580,00 x m² 30,11 = € 17.463,80

che rappresentano i più probabili valori di mercato. Complessivamente € 138.000,00 + €16.095,00 + €17.463,80 = **€ 171.558,80**

14 n. - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI - quesito [l] del mandato. Per la presente procedura si individua un unico lotto coincidente con l'appartamento in catasto urbano comune di Biancavilla foglio 45, part. 678, sub 8, e i garage sottostanti via Francesco Cilea, censiti in catasto al foglio 45, part. 678, sub 32 e sub 33.

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015

15 o. - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - quesito [m].

Sono state eseguite n°22 fotografie numerate progressivamente, che fanno parte integrante della presente relazione, e riportate nelle piantine rubricate come allegati 19, 20, 21.

Foto 1 – il corridoio con l'ingresso
Foto 2 – il salone: la prima camera sul viale Europa
Foto 3 – il salone: la prima camera sul viale Europa
Foto 4 – il ballatoio del salone
Foto 5 – la seconda camera esposta su viale Europa
Foto 6 – la seconda camera esposta su viale Europa
Foto 7 – la terza camera esposta su viale Europa
Foto 8 – la terza camera esposta su viale Europa
Foto 9 – il ballatoio della terza camera
Foto 10 – la quarta camera esposta su viale Europa
Foto 11 – il ballatoio della quarta camera
Foto 12 – il ripostiglio in fondo al corridoio
Foto 13 – il bagno
Foto 14 - la lavanderia
Foto 15 – la cucina
Foto 16 – la cucina
Foto 17 – il terrazzo antistante la cucina
Foto 18 – il terrazzo antistante la cucina
Foto 19 – il garage sub 32
Foto 20 – il garage sub 32
Foto 21 – il garage sub 33
Foto 22 – il garage sub 33

16 p. - QUOTA DI PERTINENZA DEI DEBITORI ESECUTATI quesito [n].

Il debitore esecutato [soggetto 2] , detiene la proprietà di 1/2, il debitore esecutato [soggetto 3] detiene la proprietà di 1/2.

4. q. – PROGETTO DI DIVISIONE NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA. Le condizioni della presente procedura non contemplano questa situazione.

5. CONCLUSIONI

E' stata eseguita la stima degli immobili oggetto della procedura immobiliare riportata in epigrafe. Sono state stimate tre unità immobiliari individuate da un unico lotto, ubicate in Biancavilla viale Europa 120, in catasto fabbricati foglio 45, particella 678, sub 8, 32, 33. Il più probabile valore sul mercato immobiliare del lotto unico è risultato pari a € 171.558,80, diconsi euro centosettantunomilacinquecentocinquantotto/00.

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1: visura storica comune Biancavilla foglio 45 particella 678 sub 8
- Allegato 2: planimetria comune Biancavilla foglio 45 particella 678 sub 8
- Allegato 3: visura storica comune Biancavilla foglio 45 particella 678 sub 32

Consulenza tecnica - Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015

- Allegato 4: planimetria comune Biancavilla foglio 45 particella 678 sub 32
- Allegato 5: visura storica comune Biancavilla foglio 45 particella 678 sub 33
- Allegato 6: planimetria comune Biancavilla foglio 45 particella 678 sub 33
- Allegato 7: Foglio di mappa comune Biancavilla foglio 45 particella 678
- Allegato 8: elaborato planimetrico comune Biancavilla foglio 45 particella 678
- Allegato 9: istanza Ufficio tecnico comunale del 16.01.2017
- Allegato 10: certificato destinazione urbanistica 16.3.2017
- Allegato 11: Richiesta Abitabilità/Agibilità Preatica Edilizia 2/95 del 17.02.1998
- Allegato 12: Relazione tecnica variante P.E. 51/97
- Allegato 13: Concessione P.E. 51/97 prot. 2669/9 del 19.12.97
- Allegato 14: certificato di Agibilità/Abitabilità P.E. 6/98 rilasciato 19-20 marzo 1998
- Allegato 15: Planimetria catastale della P.E. 6/98 prot. 2147 del 29.1.98
- Allegato 16: Ricevuta avvenuta catastazione fabbricato P.E. 6/98 prot. 2147 del 29.1.98
- Allegato 17: Elaborato planimetrico 45/678 P.E. 6/98 prot. 2147 del 29.1.98
- Allegato 18: stato di famiglia con residenza degli esecutati
- Allegato 19: planimetria con collocazione foto appartamento foglio 45 particella 678 sub 8
- Allegato 20: planimetria con collocazione foto appartamento foglio 45 particella 678 sub 32
- Allegato 21: planimetria con collocazione foto appartamento foglio 45 particella 678 sub 33
- Allegato 22: raccomandata A/R del 11.01.17, primo accesso
- Allegato 23: raccomandata A/R del 18.02.17 secondo accesso
- Allegato 24: raccomandata A/R del 21.04.17 ausilio accesso forzoso carabinieri Biancavilla
- Allegato 25: raccomandata A/R 22.05.17 accesso forzoso, p.c. carabinieri Biancavilla
- Allegato 26: racc. A/R 22.05.17, per accesso forzoso esecutati

Fanno parte delle presente relazione: gli allegati numerati da 1 a 26., le foto numerate progressivamente da 1 a 22.

Catania 20/06/2017

Ing. Giuseppe Di Gregorio

DI GREGORIO GIUSEPPE
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA/80000750879
Ingegnere
21.06.2017 21:02:41 CEST

Consulenza tecnica - Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 691/2015