

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.: R.G.Esec

MAGISTRATO DESIGNATO: Dott. ss

GENERALITA' DELL'ESPERTO: Dott. Arch

DATA CONFERIMENTO DELL'INCARICO: 04 Maggio 2015

TERMINE COMPLESSIVO CONCESSO: Giorni 90 + giorni 60 di Proroga

DATA DEPOSITO DELLA RELAZIONE: 26 Ottobre 2015

DATA PROSSIMA UDIENZA: 16 Novembre 2015

CREDITORE PROCEDENTE: "U.C.M.B."

CREDITORE INTERVENUTO: "C.V.P.O."

CREDITORE INTERVENUTO: "B.S.I."

CREDITORE INTERVENUTO: "I."

"DEBITORE ESECUTATO": "B.F."



S
E
P

Publicazio
ripubblicazione o ripro

via rosario curro, 20
95122 Catania (CT)
tel. 095 4382222

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO. CA.3 Serial 730700030266110400646055a95

Firma:



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.R.G. 365/2013

**Promosso da "U.C.M.B." con Intervento di "C.V.P.O.", di "B.S." e di "I."
nei confronti di "B.F."**

G.E. Dott.ssa

INDICE

Relazione tecnica:

1. Premessa :	pag. 04
2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 04/05/2015	
Punto a) - Identificazione beni pignorati :	pag. 10
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento : ...	pag. 14
Punto c) d) - Titolarità dei beni e Provenienza :	pag. 15
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita :	pag. 17
Punto g) - Aggiornamento atti catastali :	pag. 20
Punto h) - Destinazione Urbanistica prevista dalla Strumento Comunale Vigente :	pag. 21
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili :	pag. 21
Punto j) - Sanatoria per eventuali opere abusive :	pag. 22
Punto k) - Detenzione immobili :	pag. 23
Punto l) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita :	pag. 24
Punto m) - Valutazione degli immobili :	pag. 29
Punto n) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati :	pag. 38
Punto o) - Documentazione fotografica e planimetrie :	pag. 40
Punto p) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato - Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato :	pag. 41
Punto q) - Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota :	pag. 42
3. Conclusioni :	pag. 43

Publicazione

ripubblicazione o ripro



Allegato 1 - Documentazione Fotografica

- Foto n°01 - 43: Appartamento sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12 della Palazzina A, censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15
- Foto n°44 - 47: Garage sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Seminterrato (PS1), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42
- Foto n°48 - 51: Posto Auto Scoperto sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Terra (PT), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53

Allegato 2 - Verbale di Sopralluogo

Allegato 3 - Rilievo Planimetrico e Documentazione Catastale

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto dell'Appartamento sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12 della Palazzina A, censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto del Garage sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Seminterrato (PS1), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto del Posto Auto Scoperto sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Terra (PT), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53
- Planimetria Catastale dell'Appartamento censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15 - Piano Secondo-Terzo (P2-P3)
- Planimetria Catastale del Garage censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42 - Piano Seminterrato (PS1)
- Planimetria Catastale del Posto Auto Scoperto censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53 - Piano Terra (PT)
- Estratto Mappa Catastale Foglio 8 - Part. 1003
- Visura Catastale Storica - Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 15
- Visura Catastale Storica - Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 42



- Visura Catastale Storica - Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 53
- Elaborato Planimetrico Piano Interrato - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Terra - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Primo - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Secondo - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Terzo - Foglio 8 - Part. 1003

Allegato 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Iscrizione Ipoteccaria sull'Unità Immobiliare Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 15
- Iscrizione Ipoteccaria sull'Unità Immobiliare Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 42
- Iscrizione Ipoteccaria sull'Unità Immobiliare Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 53
- Iscrizione Ipoteccaria sul Soggetto Intestataro con riferimento all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione
- Nota di Trascrizione R.G.18613 – R.P.15289 del 03/04/2013
- Nota di Trascrizione R.G.13310 R.P.9966 del 22/04/2015

Allegato 5 - Richieste Accesso Atti Regolarità Edilizia

- Richiesta Accesso Atti Regolarità Edilizia, effettuata presso il Comune di Tremestieri Etneo Uffici : Ufficio Tecnico Edilizia Privata, Ufficio Abitabilità, Ufficio PRG, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo presentata in data 02/07/2015 con Prot. 8406
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune di Tremestieri Etneo in data 05/04/2002 - Prot.5940/792 VIII per l'edificio sito in Via Pietro dell'Ova intestato alla "E.C."
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 1 Relazione Tecnica Illustrativa
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 2 Pianta Piano Cantinato
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 5 Pianta Piano Secondo
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 6 Pianta Piano Sottotetto

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 04 Maggio 2015 il G.O.T. Dott.ssa [] in sostituzione del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa [] presso il Tribunale di Catania nominava il Sottoscritto Dott. Arch. [] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n.1198 C.T.U. nel Procedimento Esecutivo Immobiliare N.R.G. 365/2013 Promosso da "U.C.M.B." con Intervento di "C.V.P.O.", di "B.S." e di "I." contro il Debitore Esecutato "B.F." per espletare il seguente mandato:

- a) *identificare 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) *verificare 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 accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verificare 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 verificare 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 la data del*



sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d)** accertare l'esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e)** segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f)** accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h)** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i)** accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato il bene.



oggetto.

Esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 04/05/2015 e che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato :

Punto a)

- Identificazione Beni Pignorati

L'atto di pignoramento, eseguito su istanza di "U.C.M.B." in data 01/03/2013 trascritto in data 03/04/2013 ai numeri 18613/15289 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 1268 del 01/03/2013 - presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, ha indicato quali beni pignorati le seguenti unità immobiliari di proprietà del debitore esecutato "B.F." :

Unità Immobiliare - 1 -

Intera Plena Proprietà dell'**Appartamento** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano 2°-3°, composto di 5,5 Vani Catastali, censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Secondo-Terzo (P2-P3), Interno 12, Scala A, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5,5, Rendita Catastale € 695,93 con ogni accessorio e pertinenza in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato "B.F."

Unità Immobiliare - 2 -

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Intera Piena Proprietà del **Garage** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Seminterrato, della Superficie Catastale di metri quadri Venti (mq 20), censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**. Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Seminterrato (S1), Categoria C/6, Classe 8, Mq Catastali 20.00 Rendita Catastale € 90.90 in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato "B.F."

Unità Immobiliare - 3 -

Intera Piena Proprietà del **Posto Auto Scoperto** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Terra, della Superficie Catastale di metri quadri Tredici (mq 13), censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Terra (T), Categoria C/6, Classe 3, Mq Catastali 13.00 Rendita Catastale € 26,86 in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato "B.F."
- **Descrizione delle Unità Immobiliari** pignorate, secondo quanto rilevato in sede del sopralluogo effettuato nella data sopra riportata.

Le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, composte da un appartamento (posto nella Palazzina "A"), un garage ed un posto auto scoperto, sono ubicate nell'edificio condominiale per civile abitazione, a quattro elevazioni fuori terra, sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A realizzato nei primi anni del 2000 all'interno dell'area oggi destinata a "Zona B1" dello strumento urbanistico vigente. L'edificio presenta una struttura portante realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo.



Immobile - 1 -

L'Appartamento confina a Ovest e a Nord con corte di pertinenza dell'appartamento interno 4 al piano terra; a Sud con appartamento interno 11; ad Est con vano scala condominiale e ascensore.

Immobile - 2 -

Il Garage confina a Nord e a Sud con altre unità immobiliari dello stesso edificio, ad Est con terrapieno e ad Ovest con corsia di manovra condominiale.

Immobile - 3 -

Il Posto Auto Scoperto confina a Nord con corte comune, ad Est con altro posto auto, a Sud con corte di pertinenza dell'appartamento interno 4 della scala A e ad Ovest con stradella di ingresso al garage.

- Dati Catastali

Immobile - 1 -

L'Appartamento risulta censito presso il C.F. del **Comune di Tremesieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**. Via Pietra dell'Ova n°376, Piano Secondo - Terzo (P2-P3), Interno 12, Scala A, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5.5, Rendita Catastale € 695,93 in ditta al Debitore Esecutato "B.F." per l'intera Quota 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. "Allegato 3" Visure e Planimetrie Catastali)

La planimetria catastale presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, nello specifico si è riscontrato che : _non risulta riportata in planimetria la differente distribuzione funzionale interna di alcuni ambienti sia al piano secondo che al piano terzo; _non risulta

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



in planimetria la chiusura a veranda di una porzione della terrazza.

Immobile - 2 -

Il **Garage** risulta censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8. Part. 1003. Sub. 42**. Via Pietro dell'Ova n°376. Piano Seminterrato (PS1), Categoria C/6. Classe 8. Mq Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90 in ditta al Debitore Esecutato "B.F." per l'intera Quota 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. "Allegato 3" *Visure e Planimetrie Catastali*)

La planimetria catastale non presenta difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo.

Immobile - 3 -

Il **Posto Auto Scoperto** risulta censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8. Part. 1003. Sub. 53**. Via Pietro dell'Ova n°376. Piano Terra (PT), Categoria C/6. Classe 3. Mq Catastali 13,00 Rendita Catastale € 26,86 in ditta al Debitore Esecutato "B.F." per l'intera Quota 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. "Allegato 3" - *Visure e Planimetrie Catastali*)

La planimetria catastale non presenta difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo.

Punto b)

- Correttezza dei Dati riportati nell'Atto di Pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, eseguito su istanza di "U.C.M.B." in data 01/03/2013 e trascritto in data 03/04/2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai numeri 18613/15289, risultano corretti.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Punto c) , d)

- Titolarità dei Beni e Provenienza

La piena proprietà dei diritti immobiliari, sui beni oggetto del presente pignoramento, è pervenuta al Debitore Esecutato "B.F." in data 12/06/2002 con atto di compravendita ai rogiti del Notaio "P.A." , repertorio 20513 , trascritto in data 27/06/2002 ai nn. 24961/18846 da potere di "E.C.".

A "E.C." pervenne come segue:

- Da potere di "D.L.M." con atto di compravendita del 18/05/1999, repertorio 18037 in Notaio "P.A." sopra i seguenti immobili:

Tereni in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, in Catasto Terreni al **Foglio 8, particelle: 13** (fabbricato rurale di centiare 77); **15** di are 74; **229** di are 60 e centiare 80; **971** di are 7 e centiare 66 – identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 8, particella 718/B; **972** di centiare 98 – identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 8, particella 718/C; **973** di are 19 e centiare 81 – identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 8, particella 718/D;

- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio "P.A." rep. n°18041 del 19/05/1999 trascritto a Catania il 18/06/1999 ai nn. 21793/16045 a favore di "C.T.E." contro "E.C." sopra i seguenti immobili:

Tereni in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, in catasto terreni al **Foglio 8, particelle: 13** (fabbricato rurale di centiare 77) e **229** di are 60 e centiare 80.

Nel quadro D si legge: "Sottoposte a vincolo permanente le aree di complessivi metri quadrati settecentosettantuno virgola sessantotto e"

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione o riproduzione



771,63] insistenti sulle particelle 13 e229, come evidenziate con colore grigio nella planimetria allegata all'atto, con destinazione a parcheggio ai sensi e per gli effetti della Legge 24 marzo 1989 n°122"

- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio "P.A." rep. n°20360 del 14/02/2002 trascritto a Catania il 20/03/2002 ai nn.ri 10736/18200 a favore di "C.T.E." contro "E.C." sopra i seguenti immobili:

Tereni in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, in catasto terreni al **Foglio 8, particelle: 13** (fabbricato rurale di centiare 77) e **229** di are 60 e centiare 80.

Nel quadro D si legge: "A modifica di quanto contenuto nell'atto di vincolo autenticato nella firma dal Notaio "P.A." in data 19/05/1999, registrato il 04/06/1999 al n°696 e trascritto il 18/06/1999 ai nn.ri21793/16045, la "E.C." per il rilascio di variante interna al progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione, ha sottoposto a vincolo permanente le aree di complessivi metri quadrati settecentosettantasette virgola quarantatre (Mq 777,43) insistenti sulle particelle 13 e 229 del foglio 8, come evidenziate con colore grigio nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", con destinazione a parcheggio ai sensi e per gli effetti della Legge 24 marzo 1989 n°122"

- A favore di "D.L.M." e "S.M.", a quest'ultima per la quota di 1/3 di usufrutto contro "D.F.", risulta trascritta a Catania il 09/01/1976 ai nn.ri 521/651 la successione devoluta per legge presentata presso l'Ufficio del Registro di Catania denuncia n°44 col. 1652, sopra fra gli altri i seguenti immobili:

Terreno in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, di Ha 3,77, 00, 00 (3,77)



terreni al **Foglio 8, particelle 11, 13, 21,9, 15, 228, 229**. Non è stata riscontrata trascrizione di accettazione di eredità in morte di "D.F." (cfr. Relazione Notaio "M.A.M." del 19 Aprile 2013)

Punto f)

- **Fornalità** (trascrizioni ed iscrizioni) esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania **sulle Unità Immobiliari** oggetto dell'esecuzione censite presso il C.F. del Comune di Tremestieri Etneo al **Foglio 8 Part. 1003 Sub. 15 (Immobile 1)** ; **Foglio 14 Part. 1003 Sub. 42 (Immobile 2)** ; **Foglio 14 Part. 1003 Sub. 53 (Immobile 3)**.

• **FRAZIONAMENTO IN QUOTA** annotato il 20/05/2002 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 19365 - Pubblico Ufficiale Notaio "P.A." Repertorio 20439 del 17/04/2002, a favore di "B.N.L." e contro "E.C." sopra fra gli altri il bene immobile Immobile 1, capitale €61.974.83, Ipoteca €123.949.66. Nel quadro "D" si legge:

"Il mutuo ridotto ad Euro seicentoquarantacinquemilacinquecento-settantuno e centesimo sedici (euro 645.571,16) è stato frazionato in undici quote e correlativamente è stata frazionata l'ipoteca, come precisato nell'allegato "P" del contratto di erogazione a saldo quietanza e frazionamento e come meglio specificato nel quadro "B".

• **RESTRIZIONE DI BENI** annotato il 05/10/2006 - Registro Particolare 8907 Registro Generale 65079 - inerente il bene immobile Immobile 1.

• Si osserva che nell'Annotazione n°1997 del 20/05/2002 di Frazionamento in Quota dell'ipoteca n°2332 del 12/05/2000, fra i vari beni correlati alle corrispondenti quote di mutuo, non è compresa l'autorizzazione all'uso

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Foglio 8, particella 1003 sub. 53 (Immobile 3) e la stessa particella non figura fra quelle oggetto di restrizione ipotecarie nelle annotazioni riportate nella relazione notarile. Nell'atto in Notaio "P.A.", rep. 20513 del 12/06/2002, si legge fra l'altro che: "il rappresentante della società venditrice dichiara e garantisce la libertà di quanto venduto da pesi, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca, gravante solo sull'appartamento, iscritta il 12/05/2000 ai nrri 16305/2332 a favore di "B.N.L." a garanzia di mutuo di cui in seguito"

- ISCRIZIONE del 06/07/2006 - Registro Particolare 13362 Registro Generale 46095 - Pubblico Ufficiale Notaio "P.A." Repertorio 22413 del 26/06/2006.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con il montante di € 450.000,00 a favore di "B.D.S." e contro il debitore Esecutato terzo di ipoteca [REDACTED] non datore di ipoteca sopra i beni immobili Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3:

- ISCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 9521 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 279/2009 del 30/01/2009. **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di "B.M.P.S." e contro il debitore Esecutato [REDACTED] sopra i beni immobili Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3:

RETTIFICHE: ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 13824 Registro Generale 58012 - (non inerente immobili oggetto del pignoramento)

- ISCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 5987 Registro Generale 22322 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 142/2009 del 27/01/2009. **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO con il montante di € 205.000,00 a favore di "B.S.S.A." e contro il debitore Esecutato [REDACTED] sopra i beni immobili Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3:



■ sopra i beni immobile Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3:

Nel quadro "D" si legge:

"iscrizione ipotecaria per la complessiva somma di € 205.000,00 di cui euro 152.778,76 per sorte capitale, interessi convenzionali al tasso ingiunto del 9,015 % e spese per euro 10.902,22 sino al totale soddisfatto. Si fa presente che l'ipoteca viene estesa, oltre che agli immobili descritti nel quadro "B", anche a tutte le accessioni, pertinenze, nuove costruzioni erette e/o da erigere.

• ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 11820 Registro Generale 45716 - Pubblico Ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3483/2008 del 09/10/2008, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a favore** di "C.E." e **contro** il Debitore Esecutato "B.F."

sopra i beni immobili Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3:

• ISCRIZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 13713 Registro Generale 57328 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2053 del 06/07/2009, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a favore** di "I.S.P." e **contro** il Debitore Esecutato ■ sopra i beni immobili Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3:

• ISCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 5702 Registro Generale 14928 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2667/2009 del 02/10/2009, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a favore** di "B.P.D.E." e **contro** il Debitore Esecutato ■ sopra i beni immobili Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3:

• ISCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 8518 Registro Generale 59844 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 16232/2011 del 12/08/2011, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Publicazione
ripubblicazione o ripro



favore di [] e contro il Debitore Esecutato [] sopra i beni immobili
Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3:

• **TRASCRIZIONE** del **03/04/2013** - Registro Particolare 15289 Registro Generale 18613 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1268 del **01/03/2013**. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI** per il quale si sta procedendo **a favore di "U."** e **contro** il Debitore Esecutato "B.F." **sopra** i beni immobili **Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3.**

Inoltre, dalle **Visure** effettuate sul **Soggetto Intestatario**, con riferimento alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, è stato rilevato che :

• **Risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni** sopra riportare. (cfr. "Allegato 4" - *Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni*)

Punto g)

- Aggiornamento ATi Catastali

Immobile - 1 - Appartamento - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 15

La **planimetria catastale presenta lievi difformità** rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, nello specifico si è riscontrato che : **_non risulta riportata in planimetria la differente distribuzione funzionale interna di alcuni ambienti sia al piano secondo che al piano terzo;_non risulta inserita in planimetria la chiusura a veranda di una porzione della terrazza.**

Si fa presente che non si è ritenuto opportuno provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale poiché non è indispensabile ai fini del trasferimento del bene in quanto i dati riportati nella visura sono corretti, si dovrà tuttavia effettuare, successivamente il trasferimento del bene, l'aggiornamento della planimetria con una spesa di 1.600,00 Euro circa.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità in data 05/04/2002. Prot.5940/792

VIII. emesso per l'edificio realizzato in Via Pietro dell'Ova di cui al Progetto approvato con Provvedimento n°67/2001 del 13/02/2002. (cfr. "Allegato 5" - Richiesta Accesso Atti Regolarità Edilizia: Autorizzazione di Abitabilità del 05/04/2002; Stralcio Progetti approvati con Provvedimento n°67/2001 del 13/02/2002)

- presso l'Ufficio Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio è stato accertato che non risultano istanze edilizie rilasciate a nome del debitore esecutato con riferimento all'immobile ed alle unità immobiliari pignorate. (cfr. "Allegato 5" - Comunicazione del Comune di Tremestieri Etneo datata 02/07/2015)
- presso l'Ufficio Sanatoria e Condono Edilizio è stato accertato che non risultano istanze di condono edilizio rilasciate e/o richieste a nome del debitore esecutato e/o intestate alle ditte precedenti con riferimento all'immobile ed alle unità immobiliari pignorate.

Punto j)

- **Sanatoria per eventuali Opere Abusive**

Immobile - 1 - Appartamento - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 15

L'unità immobiliare presenta la chiusura a veranda di una porzione del terrazzo che non risulta inserita nella planimetria catastale nonché nella planimetria del progetto approvato.

Si precisa che la regolarizzazione di cui sopra non rientra nella casistica contemplata ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, poiché secondo quanto previsto dall'articolo sopra citato

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



scoperli, soffitte, box/garage ecc.

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda Comm. Mq</u>
Appartamento - P 2°	99,00 Mq	100%	99,00 Mq
Balcone - P 2°	17,85 Mq	30%	5,35 Mq
Appartamento - P 3°	49,65 Mq	50%	24,82 Mq
Veranda - P 3°	19,55 Mq	60%	11,79 Mq
Terrazza - P 3°	18,30 Mq	30%	5,49 Mq
Totale			146,45 Mq

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche :

- ° Pavimentazione : in parquet e maioliche
- ° Pareli : linteeggiate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno;
- ° Soffitti : linteeggiati con idropittura;
- ° Infissi Esterni : in alluminio con avvolgibili e in legno (velux)
- ° Infissi Interni : in tamburato di legno
- ° Riscaldamento : centralizzato

In generale l'appartamento presenta uno stato di conservazione buono. I vari ambienti presentano, nelle finiture ed impianti, una buona dotazione e in riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

Immobile - 2 - Garage - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 42

Garage censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** in foglio 8 Part.

1003, Sub. 42. Via Pietro dell'Orto n°374, Rione Semintemate (S1), Categoria



C/6, Classe 8, Mq Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90.

Il garage è costituito da un unico ambiente.

- **Consistenza e Caratteristiche** dell'Immobile - 2 -

(cfr. "Allegato 1" - Foto n°44-47 Garage e "Allegato 3" - Planimetria Unità Immobiliare)

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 23,95 come di seguito riportato :

° Garage: mq 23,95 (cfr. foto 44-47)

• La Superficie Lorda Coperta del Garage risulta essere di Mq 27,00

Per il Computo della Superficie Lorda Commerciale del Garage verrà considerata : **a)** la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; **b)** le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; **c)** le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda Comm. Mq</u>
Garage - P S1	27,00 Mq	100%	27,00 Mq
			Totale 27,00 Mq

In generale il garage presenta uno stato di conservazione buono con finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionale al superiore Punto a).

Immobile - 3 - Posto Auto Scoperto - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 53



Posto Auto Scoperto censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 43**. Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Terra (PT).
Categoria C/6, Classe 3, Mq Catastali 13,00 Rendita Catastale € 26,86.

• **Consistenza e Caratteristiche** dell'Immobile - 3 -

(cfr. "Allegato 1" - Foto n°48-51 Posto Auto Scoperto e "Allegato 3" -
Pianimetria Unità Immobiliare)

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 13,00
come di seguito riportato :

• Posto Auto Scoperto: mq 13,00 (cfr. foto 48-51)

• La Superficie Lorda dell'Posto Auto Scoperto risulta essere di Mq 13,00

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Comm. Mq</u>
Posto Auto Scoperto - PT	13,00 Mq	100%		13,00 Mq
Totale				13,00 Mq

Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionale al superiore
Punto a).

Si fa presente che il sottoscritto ha contattato l'amministratore del
Condominio "A.M." e tramite comunicazione telefonica ha chiesto di avere
informazioni riguardo: Oneri condominiali ordinari cioè l'ammontare della
rata mensile; Oneri condominiali ordinari in arretrato da pagare fino alla data
odierna; Oneri condominiali straordinari e cioè se sono previsti lavori di
manutenzione straordinaria. L'amministratore del



Condominio ha comunicato che la rata condominiale mensile ammonta a € 100,00 e l'ammontare delle rate scadute è di circa € 6.000,00. Sulla base di quanto previsto dall'Art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. Comma 4° si apporterà una riduzione al valore complessivo delle unità immobiliare pari a € 2.400,00 per le quote ordinarie da pagare relativamente a due anni precedenti, in questo caso, considerato i tempi di vendita all'asta si prevede per gli anni 2015 e 2016 oltre l'ammontare delle rate scadute pari a circa € 6.000,00 per un totale di € 8.400,00 circa.

Punto m)

- Valutazione degli Immobili

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi e mediando i valori così ottenuti. Il primo metodo, di stima sintetica del valore di mercato, è un procedimento intellico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il secondo metodo, di stima analitica del valore di mercato, è un procedimento analitico-ricostruttivo che si basa sulla capitalizzazione dei redditi.

Immobile - 1 -

Valutazione dell'Appartamento censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Secondo - Terzo (P2-P3), interno 12, Scala A.

Metodo Sintetico-Comparativo per valori tipici corretti con coefficiente di merito. Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al Secondo Semestre del 2014, non rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette.

Valori OMI – Tremestieri Etneo - Zona E1 - Microzona 4

Abitazioni Civile - Normale €/mq Min_1.300,00 - Max_1.850,00

Valori di Mercato - Tremestieri Etneo - Zona via Pietro dell'Ova

Abitazioni Civile - Normale €/mq Min_1.500,00 - Max_2.200,00

Alla luce di quanto sopra riportato si utilizzerà un Valore al Mq pari ad €_1.810,00 che rappresenta il valore-medio/mq riportato dall'OMI aumentato del 15%, così facendo si ottiene la seguente valutazione :

- Appartamento, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale Complessiva di Mq 146,45 x €/Mq 1.810,00 = €_265.074,00

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio), caratteristiche posizionali intrinseche (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha :

facendo si ottiene la seguente valutazione :

- Garage, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale
Complessiva di Mq 27,00 x €/Mq 1.425,00 = €_38.475,00

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio), caratteristiche posizionali intrinseche (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,96

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,96

(3) stato di conservazione e manutenzione = 0,98

(4) vetustà fisica = 0,98

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,96

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,8497

Quindi si ha un valore finale di stima = €_38.475,00 x 0,8497 = €_32.692,00

- Metodo di Stima Analitico sulla capitalizzazione dei redditi. Il procedimento analitico - ricostruttivo utilizzato, per determinare il valore di mercato, si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del valore di mercato.

capitalizzazione.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili simili nella zona con caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto, in condizione normale, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €_100,00

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_1.200,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) €_300,00.
- reddito annuo netto presunto €_900,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,0%, si ottiene il valore di : €_900,00 / 0,03 = €_30.000,00

Nel caso in oggetto è stato applicato un saggio di capitalizzazione, in funzione della posizione, compreso tra l'intervallo min. 1,5% - max. 5,5% così come previsto per i centri di media dimensione.

• Applicando la media ai valori di stima ricavati dai due metodi sopra riportati si ottiene :

$$\text{Media dei Valori} = (\text{€}_32.692,00 + \text{€}_30.000,00) / 2 = \text{€}_31.346,00$$

Immobile - 2 - Valore in cifra lorda €_31.300,00

Immobile - 3 -

Valutazione del Posto Auto Scoperto censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53**, Via Pietro dell'Ova n°374/A, Piano Terra (PT).

Metodo Sintetico-Comparativo per valori tipici corretti con coefficiente di



Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53, Categoria C/6, Classe 3, Mq Catastali 13,00

Rendita Catastale € 26,86.

- Il **Valore complessivo degli Immobili**, da porre in vendita in unico lotto, è pari ad **€ 286.900,00** a tale valore è stata sottratta la somma pari a **€ 12.800,00** di cui **€ 1.600,00** per l'aggiornamento degli atti catastali come riportato al "Punto g)"; **€ 2.800,00** per la regolarizzazione della veranda come riportato al "Punto j)"; **€ 8.400,00** per gli oneri condominiali da pagare come riportato al "Punto l)" della presente relazione.

- **Il Pignoramento Grava su :**

Intera Piena Proprietà dell'Appartamento, Garage e Posto Auto Scoperto siti in Tremestieri Etneo, presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicati al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12, Scala A, Piano Seminterrato e Piano Terra censiti al C.F. rispettivamente al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15 (appartamento), Sub. 42 (garage) e Sub. 53 (posto auto scoperto), in Ditta di Debitore Esecutato "B.F." per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Informazioni Generali relative alle Unità Immobiliari

- Il Lotto, oggetto del procedimento esecutivo, è composto da un Appartamento, un Garage e un Posto Auto Scoperto, il tutto ubicato nell'edificio condominiale per civile abitazione, a quattro elevazioni fuori terra, sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A realizzato nei primi anni del 2000 all'interno dell'area oggi destinata a "Zona B1" dello strumento urbanistico vigente.

L'edificio presenta una struttura portante realizzata con travi e pilastri in



- **Progetto di Divisione in Natura per più Beni Pignorati in Quota**

Pignorata gli immobili per l'Intera Piena Proprietà appartenenti al Debitore Esecutato [REDACTED] per la Quota di 1/1, da vendere in lotto unico come sopra riportato.

3. CONCLUSIONI

Oggetto della Procedura :

Immobile - 1 -

• Intera Piena Proprietà dell'**Appartamento** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12, Scala A, censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5,5, Rendita Catastale € 695,93 con ogni accessorio e pertinenza in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato [REDACTED]

Immobile - 2 -

• Intera Piena Proprietà del **Garage** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Seminterrato (P51), censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**, Categoria C/6, Classe 8, Mq Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90 in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato [REDACTED]

Immobile - 3 -

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



