TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

n°1119/2012 R.G.Es.

Promossa da [redacted]

Nei confronti di

[redacted]

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Gallucci Floriana

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI 2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI 3
3. EVASIONE DEL MANDATO 5
3.1 Quesito a. 5
3.2 Quesito b. 5
3.3 Quesito c. 6
3.4 Quesito d. 6
3.5 Quesito e. 7
3.6 Quesito f. 7
3.7 Quesito g. 8
3.8 Quesito h. 15
3.9 Quesito i. 15
3.10 Quesito j. 16
3.11 Quesito k. 18
3.12 Quesito l. 20
3.12.1 DESCRIZONE INTERNA DEL FABBRICATO 24
3.13 Quesito m 32
3.14 Quesito n. 34
3.15 Quesito o. 35
3.16 Quesito p. 35
4. CONCLUSIONI 35

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO 36
ALLEGATI 37

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda si rende opportuna la seguente premessa:
dalla visione degli atti si evince che con atto di mutuo autenticato nelle firme il 17/07/2002, n.[redacted] di Repertorio e n.[redacted] di Raccolta, con registrazione avvenuta in data 18/07/2002 al n.[redacted] e con conseguente iscrizione ipotecaria accesa presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 18/07/2002 ai NN.[redacted] per la somma complessiva di €260.000,00, la [redacted] ha concesso ai sig.ri [redacted] la somma capitale di €130.000,00 relativa all'acquisto dell'immobile in oggetto: villa unifamiliare identificata catastalmente fabbricati del Comune di Viagrande al foglio 3 particella 856 sub 3.
A detto atto intervennero i sig.ri [redacted] e [redacted] quali fidejussori fino alla concorrenza dell'importo di €169.000,00.
Successivamente con atto di compravendita del 14/03/2007 n.[redacted] di Repertorio e n.[redacted] di Raccolta, atto registrato a Giarre il 14/03/2007 al n.[redacted] e trascritto il 15/03/2007 ai NN.[redacted] e successivo atto di rettifica dei dati catastali del 20/04/2007 n.[redacted] di Repertorio e n.[redacted] di Raccolta, atto registrato a Giarre il 21/04/2007 al n.[redacted] e trascritto il 23/04/2007 ai NN.[redacted] entrambi in Notaio [redacted], i sig.ri [redacted] e [redacted] hanno venduto alla sig.ra [redacted] il cespite in oggetto, accollandosi l'acquirente il debito nascente dal sopra citato contratto di mutuo.
In data 18/03/2010 [redacted] è deceduta e con testamento pubblico del 25/11/2009 n.[redacted] di Repertorio, ai rogiti del [redacted] pubblicato con verbale del 14/05/2010, n.[redacted] di Repertorio Archivio e n.[redacted] di Repertorio Notaio, dal Conservatore dell'Archivio Notarile di Catania [redacted] l'immobile in oggetto veniva legato in parti uguali tra loro ai debitori esecutati sig.ri [redacted] **gravando gli stessi legatari del pagamento delle quote di mutuo residue al momento del decesso e del prosieguo delle eventuali cause in corso relative al suddetto immobile** (cfr. testamento pubblico del 25/11/2009).
Come più dettagliatamente descritto al punto "C" i debitori esecutati, [redacted] e [redacted] sono oggi i proprietari dell'immobile in oggetto nella quota indivisa di ½ ciascuno.
Tutto ciò premesso:

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

- in data 30 e 31/07/2012 veniva notificato rispettivamente ad [redacted] l'atto di precetto con il quale la [redacted] ha intimato il pagamento, entro il termine di giorni dieci dalla notifica, della somma di €111.252,88 oltre interessi al tasso del 4,8% dovuti sulla quota capitale di ogni singola rata scaduta e non pagata, nonché sul capitale residuo dalla data di risoluzione del contratto di mutuo (ai sensi dell'art.10 del contratto di mutuo e per il disposto del D.Lgs. 01/09/93 n.385) al soddisfo, e quant'altro dovuto in base alle leggi sul credito fondiario ed al succitato contratto di mutuo, oltre spese, etc.
- In data 12-11/09/2012 veniva notificato rispettivamente ad [redacted] e [redacted] l'atto di pignoramento di cui al precedente precetto. Pignoramento trascritto il 10/10/2012 ai NN. [redacted] e relativo all'intero immobile.

In data 06/11/2014 [redacted] deposita un atto di intervento alla procedura esecutiva n.1119/2012 di cui all'oggetto e notifica il 22-23/05/2014 rispettivamente ad [redacted] il pignoramento relativo ad ½ dell'immobile in oggetto (pari alla quota di ¼ per ognuno dei debitori esecutati) per la somma di €271.531,42 più accessori, interessi legali, spese, etc.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: a seguito delle operazioni peritali è stato verificato che l'immobile in oggetto è una villa unifamiliare con corte di pertinenza esclusiva disposta ai piani seminterrato, terra e primo ed ubicata in Viagrande (CT) con accesso pedonale dal civ.12 della via M.G. Cutuli e carrabile dal civ.10 della stessa via.

Con raccomandata A/R del 29/11/2014 venivano convocati il 15/12/2014, presso i luoghi di cui alla presente CTU, i debitori esecutati per procedere con le operazioni peritali.

Il giorno prefissato alle ore 10,00 erano presenti nei luoghi delle operazioni peritali – come da verbale (allegato nel Fasciolo A contenente i documenti a supporto della presente relazione tecnica):

- per parte convenuta: [redacted] (quest'ultima per conto del secondo debitore esecutato)
- Il C.T.U.

Prima di avviare le operazioni peritali la debitrice esecutata comunica allo scrivente che la villa è occupata senza titolo dall'ex marito della sorella. Lo scrivente suona quindi più volte al citofono al fine di ottenere l'accesso ai luoghi da parte dell'occupante. Dopo innumerevoli tentativi alle ore 11,00 lo scrivente sospende le operazioni peritali ed invita la

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

[redacted] a predisporre tutto quanto necessario al fine di consentire l'accesso ai luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali. Lo scrivente redige ugualmente il verbale e si concorda una nuova data di sopralluogo per il 29/12/14.

Il giorno 29/12/14 alle ore 10,00, come concordato, si tenta nuovamente di dare avvio alle operazioni peritali. A tale incontro sono presenti:

- per parte convenuta: [redacted]
- Il C.T.U.

Anche in tale occasione si tenta più volte al citofono al fine di ottenere l'accesso dei luoghi e non ottenendo alcuna risposta alle ore 10,30 si sospendono nuovamente le operazioni peritali. Lo scrivente redige un nuovo verbale con il quale si comunica che verrà chiesto l'intervento del G.E. al fine di attuare quanto necessario per l'accesso ai luoghi.

Con raccomandata A/R del 10/01/2015 venivano nuovamente convocati per il 19/01/2015 presso i luoghi di causa i debitori esecutati. La convocazione veniva trasmessa sempre per raccomandata A/R anche all'occupante [redacted] Come da disposizione del G.E. lo scrivente depositava in data 12/01/2015 richiesta di accesso con l'ausilio della forza pubblica.

In data 14/01/2015 lo scrivente viene contattato telefonicamente dal sig. [redacted] quale si rende disponibile per consentire l'accesso ai luoghi e chiede, per motivi personali, la possibilità di spostare la data del sopralluogo per il 21/01/15.

Viene quindi spostata nuovamente per il 21/01/2015 la data del sopralluogo e lo scrivente provvede ad informare i debitori esecutati.

In data 21/01/2015 in terza convocazione lo scrivente CTU ottiene l'accesso ai luoghi. Durante il sopralluogo sono presenti:

- per parte convenuta: [redacted] sorella di [redacted] nonché ex moglie dell'occupante)
- [redacted] (occupante l'immobile)
- Il C.T.U.

Dopo aver dato lettura del mandato del Giudice, si procedeva alla ricognizione interna della villa disposta ai piani seminterrato, terra e primo e successivamente della corte di pertinenza, effettuando contestualmente il rilievo fotografico, il rilievo metrico ed il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali, previamente recepite in catasto a mezzo mandato del Giudice.

Al termine delle operazioni veniva, infine, effettuato il rilievo fotografico dell'esterno del fabbricato e del lotto e redatto l'apposito verbale.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie di tutti gli atti prodotti nel presente procedimento, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

3.1 Quesito 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;*

Il cespite oggetto della presente C.T.U. è la piena proprietà di una villa unifamiliare costituita da due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) ed un piano seminterrato, con area libera sovrastante ed annessa corte a perimetrazione del fabbricato in parte destinata a verde ed in parte a corsia di accesso e di manovra carrabile sino a quota seminterrato. L'accesso pedonale avviane dal civ.12 della via M.G. Cutuli (già via Cava) e carrabile dal civ.10 della stessa via.

Il cespite risulta così identificato al NCEU di Viagrande:

- *foglio 3 particella 856 sub 3 categoria A/7 classe 3 consistenza 8 vani e rendita €723,04, indirizzo via Cava n.SN piano T-1-S1 edificio B.*

I confini sono a nord con la via M.G. Cutuli, a est con stacco sulla stessa via M.G. Cutuli (distinto catastalmente al foglio 3 particella 856 sub4), a sud con stradina privata di accesso ad altre unità immobiliari ed a ovest con la corte di una villa bifamiliare facente parte del medesimo complesso residenziale realizzato dalla General Costruzioni 2001 srl.

Quanto rilevato in seguito al sopralluogo è conforme a quanto riportato negli atti.

3.2 Quesito b.	***verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

I dati riportati nell'atto di pignoramento promosso da [redacted], notificato a [redacted] rispettivamente il 12-11/09/2012, e nella relativa nota di trascrizione del 10/10/2012 R.G.47673 e R.P.38402 sono riferiti alla piena proprietà, della quota indivisa pari a ½ per ciascun dei due debitori esecutati, della villa unifamiliare oggetto di CTU così censita al catasto fabbricati di Viagrande:

- *foglio 3 particella 856 sub 3 categoria A/7 classe 3 consistenza 8 vani e rendita €723,04, indirizzo via Cava n.SN piano T-1-S1 edificio B.*

Gli immobili hanno in effetti colpito beni dei debitori esecutati ([redacted] ai quali l'immobile è pervenuto per testamento pubblico di [redacted] del

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

25/11/2009, ai rogiti del notaio [redacted] di repertorio, pubblicato con verbale del 14/05/2010 dal Conservatore dell'Archivio Notarile di Catania dott. [redacted], registrato a Catania il 27/05/2010 al [redacted] e trascritto il 31/05/2010 ai NN[redacted] e successione testamentaria de cuius [redacted], deceduta il 18/03/2010, trascritta l'11/07/2011 ai NN.3[redacted]

3.3 Quesito 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;*

Gli immobili in oggetto risultano in proprietà ad [redacted] nella quota indivisa di ½ ciascuno.

L'immobile risulta legato ai debitori esecutati per testamento pubblico di [redacted] del 25/11/2009, ai rogiti del notaio [redacted] di repertorio, pubblicato con verbale del 14/05/2010 dal Conservatore dell'Archivio Notarile di Catania dott. [redacted], registrato a Catania il 27/05/2010 al [redacted] e trascritto il 31/05/2010 ai NN.[redacted] e successione testamentaria de c[redacted], deceduta il 18/03/2010, trascritta l'11/07/2011 ai NN.[redacted]

I suddetti legatari sono stati chiamati dalla [redacted] P.A., intervenuta nella procedura esecutiva in oggetto con atto di intervento depositato presso il Tribunale di Catania il 06/11/2004, innanzi al Tribunale Civile di Frosinone (ove si è aperta la successione di [redacted] per dichiarare se intendevano esercitare la facoltà di rinunziare al suddetto legato. Nel termine fissato dal Giudice i legatari, nonché debitori esecutati, non esercitavano il diritto di rinuncia e quindi implicitamente accettavano e divenivano proprietari dell'oggetto legato.

Si sottolinea inoltre come l'atto di precetto della [redacted] così recita: *i debitori esecutati, sono da considerarsi eredi della* [redacted] *per avere svolto atti di immissione nel possesso del cespite cauzionale, in qualità di eredi della predetta.*

[redacted] risulta coniugata in regime di comunione dei beni e [redacted] Celibe (informazione ottenuta dalle parti in causa).

3.4 Quesito 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;*

Gli immobili sono stati legati ai debitori esecutati [redacted] per testamento pubblico di [redacted] del 25/11/2009 trascritto il 31/05/2010 ai

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

NN.[redacted] e successione testamentaria de cuius [redacted] deceduta il 18/03/2010, trascritta l'11/07/2011 ai NN.[redacted]

L'immobile era pervenuto a [redacted] per atto di vendita trascritto il 15/03/2007 ai NN.[redacted] contro [redacted] e successiva trascrizione di atto di rettifica, per modifica dei dati catastali, del 23/04/2007 ai NN.[redacted].

Ai sigg.ri [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di vendita trascritto il 18/07/2002 ai NN.[redacted] contro la società General Costruzioni 2001 srl (Impresa edilizia che ha realizzato il cespite oggetto di pignoramento).
Il certificato notarile redatto dal Notaio [redacted] in data 23/10/2012 riporta inoltre gli estremi degli atti con i quali la General Costruzioni 2001 srl ha acquistato il terreno su cui è stata edificata la villa in oggetto (documento contenuto nel Fascicolo A).

3.5 Quesito 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;*

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti la certificazione ipocatastale e gli atti del procedimento. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza.

3.6 Quesito 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;*

Sul bene in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ***Iscrizione** del 18/07/2002 – Registro Particolare 3965 Registro Generale 28415 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 30833 del 17/07/2002*
  Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] (mutuo €130.000,00 ipoteca €260.000,00) sopra l'intero cespite in oggetto.
- ***Iscrizione** del 04/04/2007 – Registro Particolare 7041 Registro Generale 24722 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 813/2007 del 03/04/2007*
  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] sorte capitale €190.000,00 ed ipoteca €250.000,00 sopra ½ del cespite in oggetto.
- ***Trascrizione** del 28/09/2007 –Registro Particolare 38356 Registro Generale 65808 Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 1166 del 25/07/2007*

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili in favore della [redacted]

Il 27/02/2009, il G.E. del Tribunale di Catania dichiarava estinta la procedura esecutiva immobiliare n.280/07 R.G. Es. Imm., azionata dalla [redacted] *poiché il D.E. al momento della trascrizione del pignoramento aveva già venduto l'immobile a* [redacted] *quest'ultima deceduta il 18/03/2010.*

- ***Trascrizione** del 10/10/2012 –Registro Particolare 38402 Registro Generale 47673 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 5718 del 12/09/2012*
  Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili in favore della [redacted] *contro* [redacted] *sull'intero cespite in oggetto per essere divenuti legatari dell'immobile per testamento pubblico e successione testamentaria di* [redacted]
- ***Trascrizione** del 18/07/2014 –Registro Particolare 20167 Registro Generale 27616 Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 5453 del 23/05/2014*
  Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili in favore della [redacted] *per la quota di ½ del cespite in oggetto (¼* [redacted] *e ¼* [redacted] *) per essere divenuti legatari dell'immobile per testamento pubblico e successione testamentaria di* [redacted]

Il 06/11/2014 è stata depositata dalla [redacted] intervento alla procedura 1119/2012.

3.7 Quesito g.	*provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

L'immobile risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Viagrande:

Villa unifamiliare:

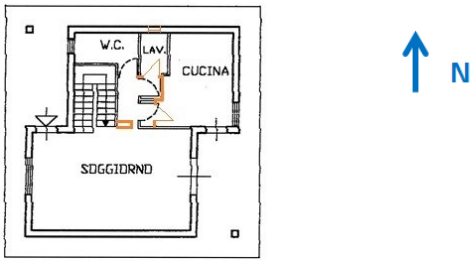
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	*856*	*3*		*A/7*	*3*	*8 vani*	*€723,04*
Indirizzo	*Via Cava n.sn piano: T-1-S1 edificio B*						
Situazione degli intestati							
	[redacted]	*Proprietà per ½* *Proprietà per ½*					

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

A seguito di variazione toponomastica la villa presenta oggi accesso carrabile dal civ.10 della via M.G. Cutuli e pedonale dall'adiacente civ.12 della stessa via (già via Cava).
Il fabbricato è stato realizzato con CE n.63/2001 del 25/07/2001, prat. Edilizia n.1121/2001 e dichiarato abitabile il 09/10/2002.
Con riferimento ai rilievi condotti si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

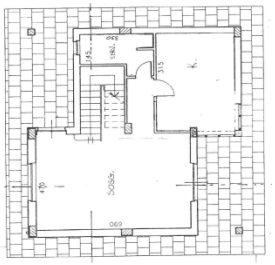
PIANO TERRA

Si riscontra una diversa distribuzione interna in corrispondenza del disimpegno centrale ed in particolare la porta della lavanderia è oggi posta in linea con quella dell'adiacente WC (in origine disposte ortogonalmente tra loro) e la porta della cucina è stata arretrata verso est con conseguente ampliamento del disimpegno. Lo spazio tra il pilastro della struttura intelaiata in cemento armato ed il tramezzo a delimitazione est della scala è stato chiuso con una paretina in mattoni forati al fine di ridurre il varco di accesso al disimpegno (il grafico seguente mostra in rosso le difformità riscontrate con riferimento alla planimetria catastale)



Planimetria catastale piano terra - In rosso le variazioni riscontrate

Si sottolinea come il progetto di CE prevedeva un solo wc al piano terra mentre oggi la stessa superficie è occupata da wc e lavanderia. La presenza di wc e lavanderia al piano terra è tuttavia riportata nel permesso di abitabilità-agibilità.



Pianta piano terra di CE

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Vista disimpegno da sud a nord (sx) e da nord a sud (dx)

Vista paretina tra pilastro e corpo scala accesso al disimpegno

Si riscontra ancora la presenza di una finestra sul prospetto a nord in corrispondenza del locale lavanderia (apertura assente sia nella planimetria catastale e sia nella planimetria di CE).

Prospetto nord - Vista finestra lavanderia al piano terra

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato, con riferimento alla planimetria catastale, ha come destinazione d'uso garage, con accesso da un'apertura carrabile posta sul paramento a sud e finestra sullo stesso paramento con affaccio su intercapedine. La planimetria catastale identifica nell'angolo a nord-est un locale cantina ed a nord-ovest da un locale vasche. Il permesso di abitabilità descrive il piano seminterrato costituito da garage, cantina e vano vasche.

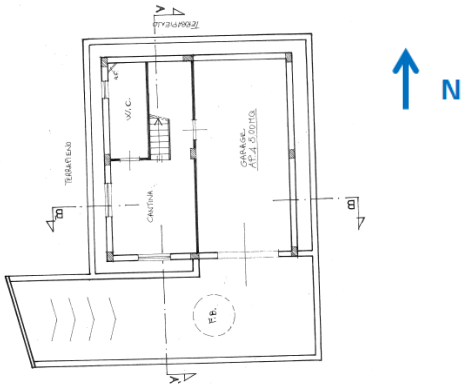
A seguito di sopralluogo, lo spazio in origine destinato a garage risulta oggi trasformato in "taverna" open-space (sono presenti infatti sulla parete a sud una cucina in muratura che occupa l'angolo a sud-ovest ed un camino quasi a ridosso dell'angolo a sud-est) ed il locale a nord-ovest, indicato catastalmente come locale vasche, è oggi un wc dotato di aerazione forzata (così come in effetti indicato negli elaborati di CE) mentre permane la medesima destinazione per il locale a nord-est.

Vista camino e cucina in muratura al piano seminterrato parete a sud

Vista wc al piano seminterrato

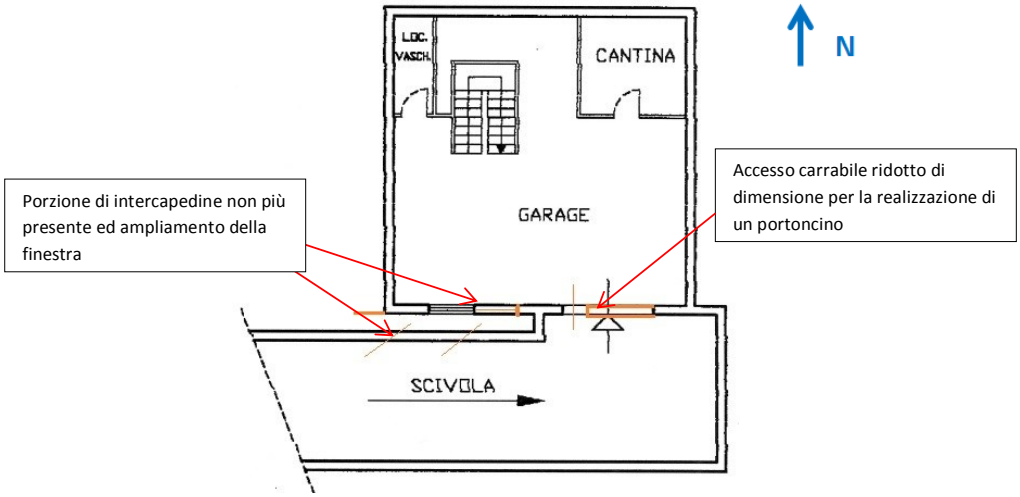
Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Oltre al cambio d'uso del garage in taverna si riscontra che la finestra a sud, originariamente con affaccio sull'intercapedine, in conseguenza della eliminazione di una porzione di intercapedine, presenta oggi apertura direttamente all'esterno sulla rampa di accesso al piano seminterrato. Su tale intercapedine, sempre con riferimento agli elaborati grafici assentiti, affacciavano anche due finestre, oggi non più presenti o forse mai realizzate, poste sul lato ovest. Una era ubicata nel locale catastalmente locale vasche, e l'altra nel vano cantina che negli elaborati di progetto occupava la metà a ovest del piano seminterrato con la restante superficie destinata a garage.



Planimetria piano seminterrato approvata con CE

La finestra a sud è stata inoltre ampliata verso ovest ed in conseguenza del cambio d'uso da garage a "taverna" l'originario accesso carrabile è stato ridotto in un portoncino.



Planimetria catastale piano seminterrato - In rosso le variazioni riscontrate

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

CORTE ESTERNA

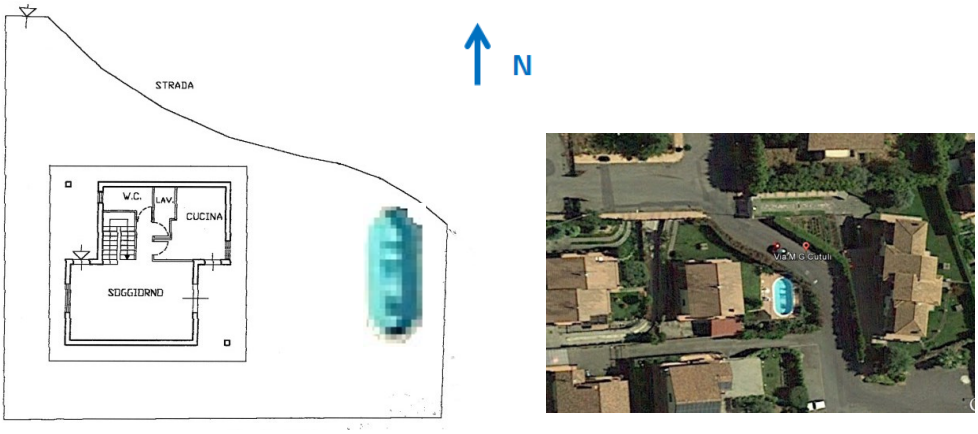
In corrispondenza della terminazione della rampa carrabile a quota seminterrato è presente una tettoia realizzata con pilastrini in tubolari di acciaio verniciato e copertura in pannelli termocoibentati.

Vista finestra ampliata, porta di accesso e tettoia esterna

La corte esterna si presente ben curata, e la porzione a giardino è rifinita con prato e piantumata con alberi di medio fusto e piante ornamentali. In corrispondenza della porzione est si riscontra la presenza di una piscina avente forma rettangolare con lati nord e sud arrotondati (dimensioni massima di circa 9,00x4,00 metri). La realizzazione della piscina ha determinato una modifica della morfologia del terreno con conseguente esecuzione di terrazzamenti e muri di contenimento a est, sud e nord. Il terrazzamento pavimentato su cui insiste la piscina presenta un salto di quota massimo di circa 1,75 metri rispetto al sottostante terreno (sub4).

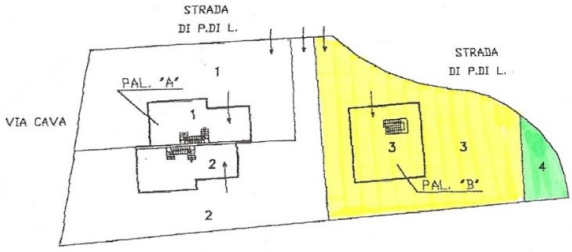
Vista della piscina

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9



Posizione piscina sul lotto

Infine, la piccola porzione di terreno adiacente al confine est, stacco sulla via M.G. Cutuli, area ceduta dal costruttore al Comune di Viagrande come area pubblica destinata a verde ed identificata catastalmente con il sub4, risulta annessa abusivamente alla corte della villa.



In giallo lotto oggetto della CTU in verde area destinata a verde pubblico

Vista dei muri di contenimento della piscina (sx) e del terreno sub4 (dx) con evidenza del salto di quota

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Comparando la planimetria catastale con quanto desunto da sopralluogo e dalle immagini tratte da “Google Earth” si riscontra un non perfetto allineamento della linea di confine sul lato nord, ciò può essere imputato ad una non esatta rappresentazione nella planimetria catastale. Tuttavia quanto evidenziato dalle immagini tratte da “Google Earth” è compatibile con la planimetria generale allegata alla CE 63/01.

da sx: plani catastale, immagine estratta da Google Earth e planimetria generale di cui alla CE 63/01

Vista tuttavia la esiguità delle variazioni riscontrate non si è provveduto a presentare aggiornamento catastale per allineamento allo stato di fatto dell’immobile pignorato.

3.8 Quesito h.	*indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Viagrande il 10/02/2015 la particella 856, su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade rispetto al P.R.G. vigente, in zona CS1 con D.F. 0,80 mc/mq e altezza max 6,00 mt, soggetta alle prescrizioni di cui all’art.23 delle norme di attuazione e a piani attuativi.

Inoltre l’intero territorio comunale di Viagrande è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n.42/2004 e smi e a vincolo sismico ex legge 64/74.

La porzione di terreno a est del lotto in oggetto identificata con sub.4, oggi annessa abusivamente alla corte di pertinenza della villa, è stata ceduta al Comune di Viagrande come area pubblica destinata a verde così come prescritto nella CE 63/2001 del 25/07/2001.

3.9 Quesito i.	*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia **urbanistico· edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

La villa fa parte di un complesso residenziale, costituito da quattro corpi di fabbrica (una villa unifamiliare e tre ville bifamiliari), realizzato con CE n.63/2001 del 25/07/2001, Prat.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Edilizia n.1121/2001. In data 09/10/2002 è stato rilasciato il permesso di abitabilità-agibilità con prot. Gen.7847 e prot. U.T.2251.

Sulla scorta del permesso di abitabilità-agibilità la villa in oggetto risulta così costituita (in conformità agli elaborati catastali):

Piano cantinato: garage, cantina e vano vasche

Piano terra: soggiorno, cucina, wc e lavanderia

Piano primo: n.3 vani letto e wc

Dal confronto tra gli elaborati catastali, gli elaborati progettuali, di cui alla CE n.63/2001, a quanto indicato nel permesso di abitabilità-agibilità del 09/10/2002 e lo stato dei luoghi, si riscontrano alcune difformità come descritte al precedente punto 3.7.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Viagrande in data 26/02/2015 si evince che nessun provvedimento autorizzativo e/o repressivo è stato emesso per l'immobile in oggetto sia anche per la piscina ubicata sul terreno di pertinenza fatta eccezione per la CE n.63/2001 ed il permesso di abitabilità-agibilità del 09/10/2002

3.10 Quesito j.	*verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati sì trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Le difformità riscontrate, meglio descritte al punto 3.7, possono essere così sintetizzate:

- *Diversa distribuzione interna al piano terra*
- *Realizzazione di una finestra al piano terra lato nord in corrispondenza della lavanderia.*
- *Cambio d'uso al piano seminterrato da garage a taverna e relativamente al locale posto a nord-ovest da locale vasche a wc (si sottolinea per quest'ultimo vano come gli elaborati di CE lo identifichino già come wc). Sempre a tale quota si rileva la trasformazione da accesso carrabile in portoncino ed ampliamento della finestra a sud che in conseguenza della eliminazione di una porzione di intercapedine presenta affaccio esterno sulla corsia carrabile.*
- *Realizzazione di una piscina nella porzione est della corte.*
- *Realizzazione di una tettoia a terminazione della rampa carrabile al piano seminterrato.*

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

- *Annessione del sub4 alla corte di pertinenza della villa.*

Sulla scorta delle informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande e dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, essendo l'intero territorio Comunale di Viagrande sottoposto a vincolo paesaggistico, è stato appurato che gli abusi riscontrati possono essere assentiti.

La regolarizzazione, su parere dell'Ufficio Tecnico di Viagrande, potrà essere effettuata mediante l'ex art.13 della L.47/85 (oggi art.36 DPR 380/01) non essendosi riscontrato aumento di volume del fabbricato.

Calcolo delle somme necessarie alla regolarizzazione.

I costi comunali comprensivi di sanzioni, diritti, marche ai sensi dell'art.13 della L.47/85 sono pari a circa €1.055,00.

Relativamente al cambio d'uso da garage a taverna (considerando un uso abitativo non permanente) questi rientra nell'istanza ai sensi dell'art.13 della L.47/85. Si precisa come gli elaborati di CE identificano il garage con una superficie di circa 45mq e con la restante area del piano seminterrato destinata a cantina e servizio igienico; nell'elaborato catastale il garage occupa invece l'intera superficie del piano seminterrato ad esclusione dei vani a nord-est e nord-ovest destinati rispettivamente a cantina e locale vasche (oggi wc). Sempre con riferimento agli elaborati di CE la superficie a garage è definita come area a parcheggio. Sulla base delle superiori premesse il cambio d'uso da garage a taverna deve essere subordinato al definizione di una nuova superficie a parcheggio pari a quella vincolata da CE. Tale area potrebbe essere allocata all'esterno del fabbricato a terminazione della rampa carrabile. Ciò comporta le spese notarili per la stipula dell'atto di vincolo a parcheggio pari a circa €1.200,00.

Relativamente alla realizzazione della piscina bisogna considerare inoltre i costi di costruzione che nel caso specifico in relazione alle dimensioni della superficie costruita sono pari a circa €2000,00.

Per quanto riguarda la tettoia al piano S1 è possibile considerarla come struttura precaria essendo costituita da tubolari metallici e copertura in pannelli termocoibenti. Sarà quindi possibile utilizzare i disposti dell'art.20 della L.R. 4/2003 le cui spese sono pari ai sensi del comma 3 dello stesso articolo a €25,00 per mq. Considerando la superficie della tettoia in oggetto (circa 16 mq) ed i diritti comunali il costo della regolarizzazione risulta pari a circa € 555,00.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Relativamente all'annessione del sub4 alla corte di pertinenza della villa si rende opportuno il ripristino del muro di confine nell'angolo a sud-est per un costo complessivo di circa €500,00.

Posizione muratura per separazione dalla porzione di terreno sub4

Come in precedenza descritto l'intero territorio comunale di Viagrande è sottoposto a vincolo paesaggistico per cui per la regolarizzazione degli abusi riscontrati necessita presentazione di istanza alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania per l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al D.Lgs.42/2004. Nel rispetto del codice dei beni culturali, con particolare riferimento all'art.167 comma 5 e art.181 comma 1, i costi di regolarizzazione, sanzioni e diritti, riferiti agli abusi di competenza della Soprintendenza BB.CC.AA. (variazione delle forometrie nei prospetti, realizzazione di piscina e della tettoia) sono pari a circa €800,00.

Ovviamente a tali importi bisogna aggiungere l'onorario del tecnico che dovrà occuparsi dell'istruzione delle partiche e degli aggiornamenti catastali per un importo stimato in circa €2.000,00.

Se ne deduce che il costo complessivo della regolarizzazione delle difformità riscontrate è pari a circa **€8.110,00**.

3.11 Quesito k.	*accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)**.*

Come evidenziato nei verbali redatti dallo scrivente l'immobile risulta oggi occupato senza titolo da [redacted] ex marito di [redacted] sorella della debitrice esecutata [redacted] A tal proposito per comprendere l'occupazione senza titolo del [redacted] è necessario fare alcune premesse.

Con atto di vendita trascritto il 18/07/2002 ai NN. [redacted] e [redacted] acquistavano l'immobile in oggetto.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Con atto di vendita trascritto il 15/03/2007 ai NN.[redacted] (e successiva trascrizione del 23/04/2007 ai NN[redacted] per rettifica dei dati catastali) [redacted] e [redacted] vendevano a [redacted] a piena proprietà per 1/1 del cespite in oggetto.

In conseguenza della causa civile iscritta al n.[redacted] R.G.Sep. promossa da [redacted] contro [redacted] il Tribunale di Catania pronunciava in data 01/04/2011 la separazione dei coniugi [redacted] e [redacted] ed assegnava ad [redacted] la casa coniugale di cui alla presente CTU. Nelle motivazioni della decisione si legge che [redacted] *ha titolo per detenere l'immobile* come casa coniugale *in quanto, pur essendo stato acquistato da* [redacted] *è stato concesso dapprima in locazione e successivamente (con contratto del primo giugno 2008) in comodato alla odierna resistente* ([redacted]).

In seguito ad atto di citazione, notificato in data 09/11/2009, [redacted] (causa civile iscritta al n.[redacted]/09 GGAC) in qualità di proprietaria, conveniva in giudizio [redacted] che occupava illegittimamente l'immobile in oggetto. Il 13/01/2011 il Tribunale di Catania – sezione distaccata di Mascalucia - ordinava a [redacted] il rilascio dell'immobile in oggetto a favore della parte attrice.

Con trascrizione del'11/07/2011 ai NN.[redacted], nascente da successione per testamento di [redacted] deceduta il 18/03/2010, l'immobile veniva legato ad [redacted] e [redacted] (debitori esecutati). Il testamento sopra citato recita che a carico degli stessi legatari graverà l'eventuale quota di mutuo residuo e il prosieguo delle eventuali cause in corso relative al suddetto immobile.

L'11/05/2013 [redacted] (debitrice esecutata) e [redacted] sporgevano querela, presso la Legione Carabinieri, - staz. Di S.Agata Li Battiati, nei confronti di [redacted] rispettivamente per violazione di domicilio e mancata esecuzione del provvedimento del Giudice relativo al rilascio dell'immobile. Ciò nonostante la villa oggetto della presente CTU risulta ad oggi occupata da [redacted]

(documentazione di riferimento in Allegato A1)

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

3.12 Quesito I.	*elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;*

I beni oggetto di C.T.U. sono la piena proprietà di una villa unifamiliare panoramica costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato avente accesso pedonale dal civ.12 della via Maria Grazia Cutuli e carrabile dal civ.10 della stessa via.

E' di pertinenza della villa una corte a perimetrazione del fabbricato in parte destinata a verde e piantumata con una piscina posta nella porzione a est.

I confini sono:

a nord con la via M.G. Cutuli, a est con stacco sulla stessa via Cutuli (distinto catastalmente al foglio 3 particella 856 sub4), a sud con stradina privata di accesso ad altre unità immobiliari ed a ovest con le corti di una villa bifamiliare, facente parte del medesimo complesso residenziale, realizzato dalla General Costruzioni 2001 srl., distinte con i subalterni 1 e 2.

Il cespite risulta così identificato al NCEU di Viagrande:

- *foglio 3 particella 856 sub 3 categoria A/7 classe 3 consistenza 8 vani e rendita €723,04, indirizzo via Cava n.SN piano T-1-S1 edificio B.*

La villa è ubicata in zona tranquilla, caratterizzata in prevalenza da ville e villini con ampie aree a verde.

Vista satellitare tratta da Google Earth della zona con individuazione della villa in oggetto

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

La zona residenziale pur facente parte del territorio di Viagrande è ubicata a poca distanza dal nucleo abitato di Trecastagni (a circa 800 metri), al quale è collegato tramite la via Cava ed il Corso Michelangelo Buonarroti, e dista circa 3,5 Km dal centro urbano di Viagrande. Sia Trecastagni che Viagrande, importanti mete turistico/residenziali, presentano nel loro tessuto urbano attività commerciali di vario genere.

La villa è inserita in zona lottizzata con possibilità di parcheggio esterno.

Il fabbricato presenta un impianto planimetrico di forma quadrata con rientranze in corrispondenza degli angoli a nord-ovest e sud-est per la presenza di portici. La struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato con tamponature interne ed esterne in laterizi forati e copertura a tetto a doppia falda con manto in coppi e canali siciliani con pendenze ad est ed ovest. La copertura è leggermente aggettante dalle tamponature esterne per la presenza di una cappuccina ad un solo ordine con sovrastante grondaia in lamierino d'acciaio. La finitura esterna "stile siciliano" è ad intonaco con strato decorativo a tonachino monocromatico, Le aperture presentano cornici ad intonaco ad imitazione della pietra bianca. I balconi, con profilo arrotondato in corrispondenza della lunghezza maggiore, mostrano finitura in cls faccia vista sia nei frontalini che nei sottoballatoio. Le ringhiere in metallo lavorato sono dotate di montanti fissati alla struttura in corrispondenza del frontalino dei balconi ed interrotte in corrispondenza degli angoli, dove trovano posto pilastrini rifiniti con mattoni rossi faccia vista sormontati da una copertina in pietra lavica e sovrastanti vasi in terracotta. In corrispondenza dell'angolo nord-est, a quota del solaio del piano primo, è presente una piccola mantovana in cemento armato con finitura faccia vista e sovrastanti coppi e canali siciliani.

La corte che contorna l'intero fabbricato risulta delimitata su tutti i lati con muretti, rifiniti in buona parte con conci di pietra lavica faccia vista, e sovrastante ringhiera in metalli lavorati fatta eccezione per il lato est, che risulta in collegamento con l'area destinata a verde pubblico (sub 4).

Sul lato ovest della corte è presente il percorso carrabile che si diparte dal cancello a nord e degrada verso sud a quota seminterrato, a ridosso del confine, per la lunghezza del fabbricato.

La restante porzione di corte, ben curata, risulta finita con prato e con sporadiche essenza arborea di medio fusto. Procedendo verso est l'andamento orizzontale della corte è interrotto da un salto di quota di circa 47 cm per la presenza di una zona pavimentata con piastrelle in cotto che contiene nella parte baricentrica la piscina.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Procedendo verso sud il terreno presenta due terrazzamenti uno complanare a quello in precedenza esposto e l'altro a ridosso del confine sud costituito da una lingua di terra più bassa rispetto alla quota della piscina di circa 1,05 metri a ovest e di circa 1,75 ad est. I terrazzamenti sono resi accessibili da scale in muratura rivestite in mattonelle di cotto. Nella porzione di corte tra la fabbrica ed il confine nord trovano posto un pozzo in muratura con rivestimento in pietra natura e chiusura con grate metalliche che contiene al suo interno una riserva idrica interrata, con relativo impianto idraulico, per uso irriguo.

Vista del pozzo e dell'impianto idraulico

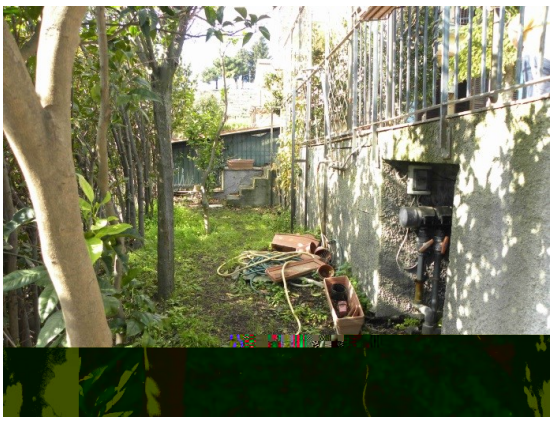
Sempre in tale porzione di corte è presente il serbatoio interrato del GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento della villa con capacità di 1650 litri (l'impianto non risulta in uso).

Serbatoio GPL interrato

L'impianto di depurazione della piscina, che a sentire del sig.[redacted]è perfettamente funzionante (in effetti l'acqua contenuta non presenta visivamente alterazioni cromatiche

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

per la presenza di alghe), è accessibile dalla lingua di terra posta a confine sud ed è ubicato sotto il terrazzamento pavimentato della piscina con accesso da un varco privo di chiusura.



Impianto depurazione della piscina

Il fabbricato, la cui edificazione risale al 2002, si presenta esternamente in stato generale di conservazione buono. Si rilevano tuttavia alterazioni cromatiche, manifestazioni saline, distacco del copriferro e degradi in genere delle strutture in cemento armato faccia vista dei balconi.

Patologie da umidità nei balconi al piano primo

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Patologie da umidità nei balconi al piano terra

Si rileva inoltre il distacco di alcuni zoccoletti esterni dal supporto murario e la presenza di fessure, anche se di modesta entità, tra la struttura intelaiata ed i paramenti esterni dell'intercapedine a quota seminterrato a sud ed ancora esfoliazione della finitura superficiale colorata degli stipiti della finestra ad ovest del piano terra.

Distacco dello zoccoletto (dx) ed esfoliazione della cornice della finestra al piano terra (dx)

3.12.1 DESCRIZONE INTERNA DEL FABBRICATO

La villa è distribuita ai piani terra, primo e seminterrato. Il collegamento ai piani avviene mediante scala interna (non è presente ascensore). Gli accessi sono al piano terra ed al piano seminterrato.

Classificazione catastale categoria A/7: ville e villini.

L'altezza interna utile è di circa 2,70 metri.

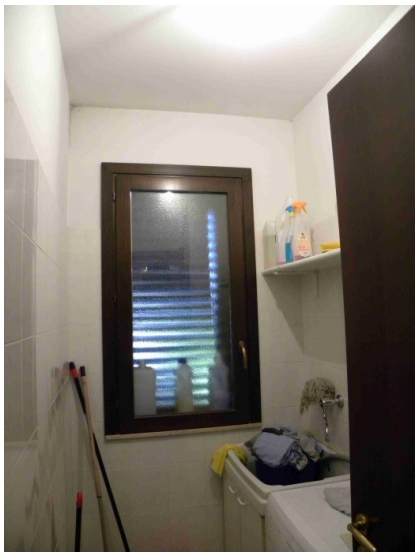
Ultimazione dei lavori di costruzione: 2002

Esposizione: nord, est, sud ed ovest su corte di pertinenza

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Distribuzione interna:

Al **piano terra** trovano posto un ampio soggiorno avente sviluppo ovest-est con aperture a est (con portafinestra) ed ovest (con finestra) oltre all'ingresso nell'angolo a nord-ovest. Sul lato nord del soggiorno si diparte la scala interna di collegamento ai piani ed il disimpegno che conduce alla cucina a dx ed al wc e lavanderia frontali rispettivamente a sx e dx. La cucina presenta aperture nell'angolo a sud-est con finestra ad est e portafinestra a sud che immette nel portico; il wc e la lavanderia sono dotate di finestre poste rispettivamente ad ovest e nord.



Vista wc (sx) e lavanderia (dx)

Al **piano primo,** attraverso un disimpegno centrale è possibile raggiungere tre vani letto: quello a nord-est, con armadio ricavato nell'incavo della muratura nei pressi dell'ingresso, è dotato di finestra e portafinestra poste nell'angolo a sud-est con affacci rispettivamente a est sulla corte ed a sud sul balcone che cinge il fabbricato a sud-est. Su tale balcone apre la portafinestra del secondo vano che occupa la porzione a sud-est del piano. Il terzo vano posto a sud-ovest è dotato di portafinestra a nord che immette sul balcone che cinge il fabbricato a nord-ovest. Dal disimpegno procedendo verso nord si raggiunge il wc che occupa la porzione nord-ovest del piano dotato di finestra sul lato ovest.

Al **piano seminterrato** è presente un ampio vano oggi utilizzato come "taverna" dal quale si raggiunge altro piccolo vano, privo di aperture esterne, posto nell'angolo a nord-est, ed un wc nell'angolo a nord-ovest quest'ultimo dotato di aerazione forzata. Il piano seminterrato è dotato di aperture disposte a sud (finestra e porta) con affacci sulla corsia di manovra scoperta.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato con quello della cucina dotato di riquadri in vetro. Le porte di ingresso al piano terra e seminterrato sono di tipo rinforzate. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con persiana esterna sempre in legno. Tutte le aperture presentano cornici ad intonaco ad imitazione della pietra per una larghezza di circa 14 cm e spessore di circa 2,5 cm.

Pavimenti e rivestimenti:

Tutto l'appartamento presenta pavimentazione costituita da unica tipologia di piastrelle in gres porcellanato quadrato con dimensione 33x33cm disposte a 45°, fatta eccezione per i wc ai piani terra e primo in piastrelle di ceramica 15x15cm disposte longitudinalmente. I balconi hanno rivestimento a pavimento in piastrelle di ceramica 25x25cm disposte a 45° con fasce perimetrali in pietra lavica. Gli zoccoletti dell'appartamento sono della stessa tipologia della pavimentazione con altezza di circa 9 cm.

Le pareti della lavanderia sono rivestite con piastrelle in maiolica 20x25cm disposte in verticale per un'altezza di circa 2,00 metri. Le pareti del bagno al piano terra sono rivestite in piastrelle di maiolica 15x15 cm per un'altezza di circa 2,00 metri con fascia di decoro intermedia che divide la porzione bassa con le mattonelle disposte in verticale da quella superiore con le medesime mattonelle disposte in diagonale. La fascia di chiusura superiore è realizzata con mattonella delle stesse dimensione ma con coloritura differente.

Il wc al piano primo presenta pareti rivestite in piastrelle di maiolica 15x15 cm per un'altezza di circa 1,85 metri con fascia di decoro intermedia che divide la porzione bassa con le mattonelle disposte in verticale da quella superiore con le medesime mattonelle disposte in diagonale con torello a terminazione superiore.

La cucina presenta rivestimento in maiolica 20x20cm in corrispondenza dei componibili per un'altezza di circa 1,80 metri mentre le restanti superfici sono dipinte. Tutte le soglie delle aperture esterne sono pietra naturale. Le finiture delle pareti e dei soffitti, dove non risultano presenti rivestimenti in ceramica, sono realizzate con idropittura.

Il piano seminterrato è anch'esso rifinito a pavimento con unica tipologia di piastrelle in gres porcellanato quadrato con dimensione 33x33cm disposte a 45°e zoccolatura della stessa tipologia della pavimentazione con altezza di circa 9 cm.

Il wc al piano seminterrato è rivestito alle pareti in maiolica 20x25cm per un'altezza di circa 2,00 metri. Sempre al piano seminterrato è presente una cucina in muratura nella parete

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

sud nei pressi dell'angolo ovest con sviluppo ad L, avente lunghezza complessiva di circa 5,00 metri ed altezza del piano lavoro di circa 92 cm. La struttura in muratura presenta rivestimenti in maiolica 10x10 cm con inserti decorati e bordi arrotondati. Il rivestimento in maiolica interessa anche lo spazio presente tra il piano lavoro ed il davanzale della finestra.

Vista della cucina in muratura

Sempre sulla parete sud, nei pressi dell'angolo est, è inoltre presente un camino anch'esso rivestito con maiolica 10x10cm con fasce in pietra lavica. Le dimensioni del camino sono larghezza di circa 1,10 metri e profondità di circa 0,75 metri con ripiani di circa 1,10 metri di lunghezza posti sino ad intersecarsi con la parete perimetrale ad est.

Vista della cucina in muratura e del camino

La scala presenta rivestimento in pietra naturale sia nell'alzata che nella pedata con ringhiera in metalli lavorati.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Vista delle finiture della scala

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario a collettore (la lavanderia presenta pilozza e punto attacco lavatrice; il bagno al piano terra lavabo a colonna, bidet, vaso e doccia; il bagno al piano primo lavabo a colonna, bidet, vaso e vasca; il bagno al piano seminterrato lavabo a colonna, bidet, vaso e doccia).
- Impianto elettrico sottotraccia con quadretto generale al piano terra nei pressi della porta di accesso ed al piano seminterrato nei pressi della scala (l'occupante la villa comunica che l'impianto del piano seminterrato è dotato di circuito autonomo e quadretto dedicato). I quadretti sono dotati di interruttore generale, salvavita e circuiti separati. La villa è inoltre dotata di luce di emergenza nei vani principali ai vari piani ed impianto antifurto volumetrico con sensori a porte e finestre.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo a gas GPL con termosifoni in elementi di alluminio in corrispondenza di tutti i vani (il soggiorno ed il piano seminterrato per le dimensioni dei vani sono dotati di 2 termosifoni ciascuno). L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia marca Vaillant, della quale non è stato possibile rilevarle la potenza, posta nel portico al piano terra a sud-est nei pressi della portafinestra della cucina. Il serbatoio del GPL è interrato nella porzione di corte a nord. Non sono state fornite le certificazioni dei vari componenti costituenti l'impianto di riscaldamento e

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

tantomeno la documentazione sulle verifiche periodiche imposte dalle vigenti norme di sicurezza. Durante il sopralluogo non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento che l'occupante dichiara di non utilizzare.
Sulla scorta della documentazione reperita e da quanto riportato nel permesso di abitabilità-agibilità del 09/10/2002 gli impianti risultano conformi alla L.46/90.

Stato di conservazione e manutenzione:
Lo stato di manutenzione dell'appartamento, occupato dal sig. [redacted], è nel complesso buono. Si riscontrano tuttavia alcune alterazioni cromatiche per umidità da condensa nelle intersezioni ad angolo tra parete e soffitto del soggiorno, con particolare riferimento agli angoli a sud-ovest e nord-ovest, nella parete nord della lavanderia e nell'angolo a nord-est della cucina. Il wc al piano terra presenta esfoliazione della pittura a soffitto nei pressi della parete a nord (sulla verticale è presente il wc del piano primo). I vani a nord-est e sud-ovest del piano primo presentano alcune mattonelle distaccate dal sottofondo mentre tracce da umidità sono visibili lungo l'intersezione tra pareti e soffitto a nord e sud.
Il piano seminterrato presenta efflorescenze saline in corrispondenza della fuga della pavimentazione. A tale quota si riscontrano inoltre patologie da umidità di risalita in corrispondenza del paramento a sud.

Vista patologie da condensa negli angoli a sud-ovest e nord-ovest del soggiorno

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Vista patologie da condensa lavanderia (sx) ed esfoliazione della dipintura nel wc (dx)

Disposizioni igienico-sanitarie: per quanto attiene alle disposizioni in materia igienico-sanitarie si è appurato che la presenza di sufficiente superficie vetrata permette l'adeguato rapporto aeroilluminante degli ambienti costituenti l'appartamento.

Superficie netta vani principali:

SUPERFICIE NETTA VANI PRINCIPALI	
vano	(mq)
PIANO TERRA	
Soggiorno	**33,40**
Cucina	**14,60**
Lavanderia	**2,55**
WC	**5,15**
Totale superficie netta vani principali piano terra	***55,70***
PIANO PRIMO	
Vano 1	**20,00** con cabina armadio
Vano 2	**12,60**
Vano 3	**16,25**
WC	**6,00**
Totale superficie netta vani principali piano primo	***54,85***
Totale superficie netta dei vani principali ai piani PT e P1 esclusi disimpegni e scala circa:	**110,55**

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Superficie delle pertinenze ad uso esclusivo

SUPERFICIE DELLE PERTINENZE AD USO ESCLUSIVO	
	(mq)
PIANO SEMINTERRATO (esclusa la scala)	
Locale oggi taverna (catastalmente garage)	**61,50**
Locale a nord-est (catastalmente cantina)	**11,40**
WC (catastalmente locale vasche)	**4,00**
Totale superficie netta piano seminterrato	***76,90***
BALCONI PIANO PRIMO	
Balconi a nord-ovest e sud-est	**31,00**
Totale balconi piano primo	***31,00***
BALCONI PIANO TERRA (porzioni aggettanti sul PS1)	
Lato sud ed ovest	**19,80**
Totale balconi piano terra	***19,80***
PORTICATI AL PIANO TERRA	
Porticati a sud-est e nord-ovest	**18,00**
Totale porticati al piano terra	***18,00***
CORTE A PERIMETRAZIONE (comprensiva superficie piscina)	
Corte al netto del fabbricato ottenuta da elaborato catastale e misurazione in loco (non è stato condotto rilievo strumentale la misura è quindi approssimativa) circa:	**500**
Totale corte a perimetrazione	***500***

Determinazione della superficie commerciale dei cespiti

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alla UNI 10750:2005 e del DPR 138/98 Allegato C per cui la superficie commerciale è stata dedotta sommando:

- *la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda);*
- *la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo balcone, terrazzo e corte;*

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei balconi viene computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente. I porticati sono valutati nella misura del 30 per cento.

La superficie omogeneizzata della "taverna" ex garage, della cantina e del servizio è stata ottenuta utilizzando un coefficiente pari al 50%.

La superficie della corte viene valutata al 10 per cento sino al raggiungimento della superficie dell'abitazione e per la parte eccedente al 2 per cento.

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale di quanto oggetto di pignoramento è riportata nella tabella seguente:

Consistenza	Sup. (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie lorda appartamento PT+P1	160,00	1	160,00
Superfici balconi piano primo	25,00	0,30	7,50
	6,00	0,10	0,60
Superficie balconi piano terra	19,80	0,10	1,98
Superficie lorda piano S1	90,00	0,50	45,00
Superficie porticati al PT	18,00	0,30	5,40
Superficie corte	160,00	0,10	16,00
	340,00	0,02	6,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**243,28**
Per arrotondamento			**243,00**

La superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a mq 243,00.

3.13 Quesito m *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in oggetto: la piena proprietà di una villa singola, costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato con corte di pertinenza e piscina, sita in Viagrande (CT) in via Maria Grazia Cutuli civv. 10-12 e censita al N.C.E.U. al foglio 3 particella 856 sub 3.

Per la stima degli immobili in oggetto è stato preso come parametro di confronto il metro quadro commerciale ottenuto, come già descritto al punto "l" precedente, dalla somma della superficie lorda dell'appartamento e di quelle ragguagliate delle pertinenze ad uso esclusivo.

Tale attività estimativa è stata fatta considerando il probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel caso specifico si è proceduto ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, consistente nell'individuare un numero discreto di prezzi noti di beni analoghi all'oggetto di stima espressi anch'essi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale).

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da ricerche su internet su siti specializzati nel settore immobiliare, da informazioni dedotte dalle agenzie immobiliari di zona ed in loco. Per rendere la stima più veritiera sono stati presi in

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

considerazione esclusivamente immobili aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quelli in esame e riferiti alla medesima microzona.

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di rilevare in zona valori compresi tra:

1180,00 €/mq commerciale e **1500,00** €/mq commerciale

Con una media di

1.340,00 €/mq

A tale valore medio bisogna applicare un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche degli immobili oggetto di C.T.U. Essendo i campioni presi a riferimento tutte villette ubicate in area prossima a quanto oggetto di CTU il coefficiente correttivo da applicare dovrà considerare esclusivamente le caratteristiche intrinseche dei manufatti in oggetto. Nel caso specifico si farà riferimento al livello di manutenzione rilevato, che se pur nel complesso buono evidenzia alcune patologie da umidità, ed alle dotazioni impiantistiche e pertinenziali della villa. Non avendo informazione sulla prestazione energetica della fabbrica si ipotizza la categoria "G".

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore		PCA	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000
Anno di costruzione o ristrutturazione: 2002 — Vetustà	12 anni VET inserito	VET	0,930
Finitura	Nella media della zona: 1,00	FIN	1,000
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000
Stabile	Signorile: 1,05	STA	1,050
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000
Produttività	1	PROD	1,000
Altro	Presenza di piscina (C)	ALT	1,050
		Coefficiente correttivo	**0,954**

Determinazione del coefficiente correttivo

Sulla base delle superiori premesse è possibile attribuire al coefficiente correttivo intrinseco dell'immobile in oggetto un valore pari 0,954 che applicato al valore medio unitario determina il seguente valore unitario ponderato.

1.340,00 €/mq x 0,954 = 1278,36 €/mq

Che per arrotondamenti diviene:

1280,00 €/mq

valore questo che rientra nel range dei dati forniti dall'O.M.I., riferiti al primo semestre del 2014, che per abitazioni in villa riporta valori compresi tra:

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

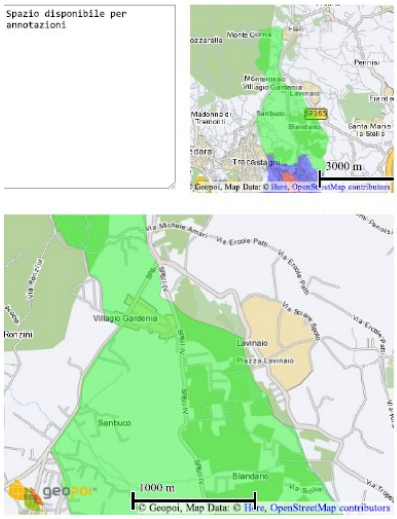
1150,00 €/mq commerciale e **1550,00** €/mq commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1
Provincia: CATANIA
Comune: VIAGRANDE
Fascia/zona: Rurale/ZONA RURALE MONTE GORNA MONTEROSSO
Codice zona: R1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1200	L	3,4	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	900	L	2,7	3,5	L
Autorimesse	Normale	500	730	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	1150	1550	L	3,9	5,4	L

Stampa Legenda



Dati Geopoi

Ne deriva che il valore commerciale dell'unità immobiliare in oggetto risulta pari a:

1280,00 €/mq x 243 mq superficie commerciale = €311.040,00

Valore commerciale

€311.040,00

A tale importo devono sottrarsi i costi in precedenza determinati (punto J), relativi alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, pari a circa **€8.110,00** per cui il valore commerciale assume:

€311.040,00 - €8.110,00 = €302.930,00

Che per arrotondamenti diviene:

€303.000,00

Immobile esente dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

3.14 Quesito n.	*indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Per quanto concerne le operazioni di vendita vista la tipologia dell'oggetto di pignoramento (villa singola con corte di pertinenza) si dovrà procedere alla vendita in unico lotto. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO UNICO

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

Intera proprietà di una villa singola, costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato con corte di pertinenza e piscina, sita in Viagrande (CT) in via Maria Grazia Cutuli civv. 10-12 e censita al N.C.E.U. al foglio 3 particella 856 sub 3.

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO € 303.000,00

3.15 Quesito o.	*alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

L'allegato 1 in formato cartaceo contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

3.16 Quesito p.	*nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.* *Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

I debitori esecutati detengono la piena proprietà per ½ ciascuno dell'immobili in oggetto.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte per il bene oggetto di pignoramento in lotto unico costituito dalla piena proprietà di una villa singola con corte di pertinenza e piscina sita in Viagrande (CT) in via Maria Grazia Cutuli civv. 10-12 e censita al N.C.E.U. al foglio 3 particella 856 sub 3 si esprime un valore a base d'asta pari a:

€ 303.000,00

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 12/03/2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 1119/2012 R.G.Es.

Promossa da [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Bene pignorato

Lotto unico costituito dalla piena proprietà di una villa unifamiliare panoramica disposta ai piani terra, primo e seminterrato collegati da una scala interna con accesso carrabile e pedonale dalla via Maria Grazia Cutuli rispettivamente dai civ.10 e 12. Sono di pertinenza una corte esclusiva in parte piantumata e ben curata con annessa piscina nella porzione est. La villa presenta una superficie commerciale (piano S1, T e 1) di circa 243 mq con corte di circa 500mq. La fabbrica, completata nel 2002, si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione e conservazione ed è ubicata nel territorio di Viagrande in zona caratterizzata da ville e villini a poca distanza da Trecastagni ed in posizione periferica rispetto il centro abitato di Viagrande.

Identificativi catastali

Villa:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	*856*	*3*		*A/7*	*3*	*8 vani*	*€723,04*
Indirizzo	*Via Cava n.sn piano: T-1-S1 edificio B*						
Situazione degli intestati							
	[redacted]		*Proprietà per ½*				
	[redacted]		*Proprietà per ½*				

Quota pignorata

Intera proprietà del cespite in unico lotto

Valore stimato del lotto

€ 303.000,00

Catania 12/03/2015	CTU dott. Ing. Giuseppe Leone

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

Allegato 2: Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati

FASCICOLO A
DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PARTE 1

1. Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento dell'esperto
2. Raccomandate A/R alle parti del 29/11/2014
3. Raccomandate A/R alle parti del 10/01/2015
4. Verbale delle operazioni peritali del 15/12/2014
5. Verbale delle operazioni peritali del 29/12/2014
6. Verbale delle operazioni peritali del 21/01/2015
7. Richiesta intervento forza pubblica del 12/01/2015 poi sospesa il 23/01/2015
8. Visura catastale storica della villa (Fg.3 part.856 sub.3)
9. Planimetria catastale della villa
10. Elaborato planimetrico
11. Estratto di mappa
12. Ispezione ipotecaria del 01/12/2014
13. Certificato di destinazione urbanistica del 10/02/2015

PARTE 2

14. Attestazione del Comune di Viagrande circa l'assenza di provvedimenti del 26/02/2015
15. CE n.63/2001
16. Permesso di abitabilità 09/10/2002
17. Elaborati grafici relativi alla CE n.63/2001 – planimetrie generali
18. Elaborati grafici relativi alla CE n.63/2001 – progetto architettonico

PARTE 3

19. Istanza per la fissazione di un termine per la rinuncia del legato ex art.650 CC. Del 07/02/2013
20. Atto di intervento della [redacted] depositato il 06/11/2014
21. Atto di pignoramento della [redacted] con relativa nota di trascrizione

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9

22. Atto di compravendita del 14/03/2007 e trascrizione.
23. Atto rettifica subalterno del 20/04/2007
24. Pubblicazione testamento 14/05/2010 e trascrizione
25. Trascrizione dell'11/07/2011 denuncia successione
26. Relazione notarile del notaio [redacted] del 23/10/2012.

FASCICOLO A1

1. Sentenza con ordinanza del Giudice circa il rilascio dell'immobile da parte dell'attuale occupante del 13/01/2011
2. Sentenza di assegnazione della casa coniugale del 01/04/2011
3. Verbale di ricezione di querela per inosservanza del provvedimento del Giudice dell'11/05/2013.

Catania 12/03/2015

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67cc782d30b4e309c0e2bd5d2446d5f9