

CAPITOLO A

A.1 CENNI SULLE ESPROPRIAZIONI

Si deve premettere preliminarmente che il procedimento espropriativo di cui trattasi, fa capo alla procedura Esec. Imm. n° 59/2014 R.G Es Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile .

Il detto procedimento trae origine, in quanto la Banca Monte del Paschi di Siena SpA, con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3 in persona del Dott. [redacted] nella qualità di Preposto al Reparto del Settore Dipartimentale Recupero Crediti di Catania della suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e rappresentante della medesima giusta procura del 24/06/2013 ai rogiti Dott. Mario Zanchi Notaio in Siena (Rep. n. 32492/Race. n.15268), elettivamente domiciliato in Catania Via F.sca Corso n.12, presso lo studio dell'avv. Vincenzo Tragno, che lo rappresenta e difende, in data 02.10.2013 notificava atto di precetto al sig. Debitoro Esecutato nato a Catania il 12/04/1968, domiciliato in Aci Catena Via Finocchiarì n. 17, per il fatto che

- ▶ con contratto del 22 Maggio 2002 ai rogiti del Notaio Carmela Portale di Catania , la Banca Monte Paschi di Siena spa, concedeva al Sig.
 - Debitoro Esecutato nato a Catania il 12/04/1968
- un finanziamento per la complessiva somma di € 176.000,00. garantito da ipoteca iscritta sopra i seguenti cespiti:
- *Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 9, Ctg. A*
 - *Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 11, Ctg. X*
 - *Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 24, Ctg. C6*
- ▶ che a seguito di successivo atto di fusione per incorporazione divenuto operativo in data 22.12.2008 la Banca Monte Paschi di Siena Spa subentrava in tutti i diritti. le obbligazioni. i rapporti contrattuali già facenti capo alla società incorporata Banca Antonveneta Spa
 - ▶ che la parte mutuataria si è resa inadempiente per non avere provveduto al pagamento di 15 mensilità di mutuo
 - ▶ che pertanto, la parte mutuataria è decaduta dal beneficio del termine.
 - ▶ che con il suddetto atto di precetto si intimava alla parte mutuataria
 - Debitoro Esecutato [redacted] residente in Aci Catena Via Finocchiarì 17

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



di pagare alla Banca Monte Paschi di Siena Spa., come in atti rappresentata, entro dieci giorni dalla notifica del presente atto, le seguenti somme :

➤ 15 rate scadute ed insolte dal 10/08/2011 al 10/10/2012	€ 10.588,20
➤ Residuo debito in linea capitale al 10/11/2012	€ 34.302,40
➤ Interessi di mora al tasso del 4,649%	€ <u>1.649,96</u>
TOTALE CREDITO	€ 46.540,56

oltre ulteriori interessi al tasso del 4,694% dal 11/10/2012 all'effettivo pagamento

- ▶ che, tale intimazione è rimasta priva di effetto
- ▶ che in difetto di pagamento entro il termine sopra indicato di giorni dieci la Banca Monte Paschi di Siena Spa procederà ad esecuzione forzata degli immobili oggetto di garanzia ipotecaria.

Tutto ciò premesso, l'Ufficiale Giudiziario, in data 02.10.2013

HA PIGNORATO

- Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 9, Ctg. A
- Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 11, Ctg. X
- Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 24, Ctg. C6

A.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

A seguito di sopralluogo, si è appurato che i beni pignorati,

- Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 9, Ctg. A
- Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 11, Ctg. X
- Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 24, Ctg. C6

allo stato hanno subito una fusione catastale generando le seguenti unità immobiliari e precisamente :

- ▶ Le Unità Immobiliari Fg. 6 Part. 251 Sub 9 e Sub 11, hanno generato la seguente unità
 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
- Catastalmente la superiore unità risulta intestata a

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- ▶ L'Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 251 Sub 24, ha generato la seguente unità
 - **Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1**
 - *Catastalmente la superiore unità risulta in testata a :*
 - Debitore Esecutato nato a _____ residente in Aci Catena Via Finocchiarì 17

Di seguito si procederà alla descrizione dei beni

A.2.1) APPARTAMENTO IN ACI CATENA VIA FINOCCHIARI n. 17 PIANO 2°

Si premette che i cespiti oggetto del pignoramento sono inseriti all'interno di un complesso edilizio tipo residenziale (Circoscritto in Rosso) il cui accesso pedonale è posto sulla via Finocchiarì n. 17, mentre l'accesso carrabile, affiancato all'accesso pedonale, è posto sulla via Finocchiarì n. 15a (Immagine 1; Foto 1).

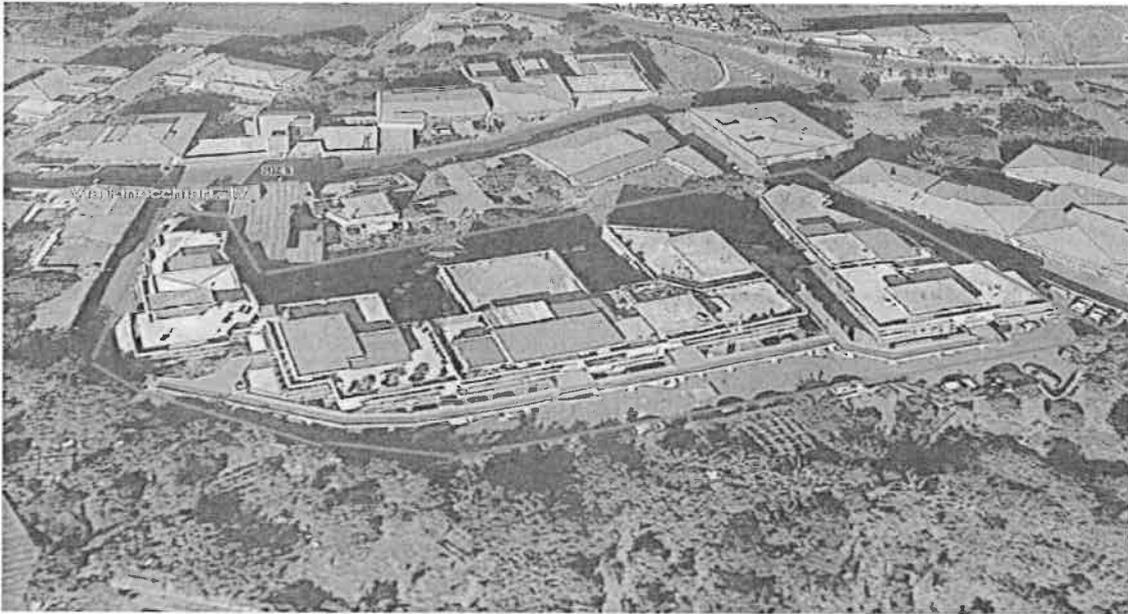
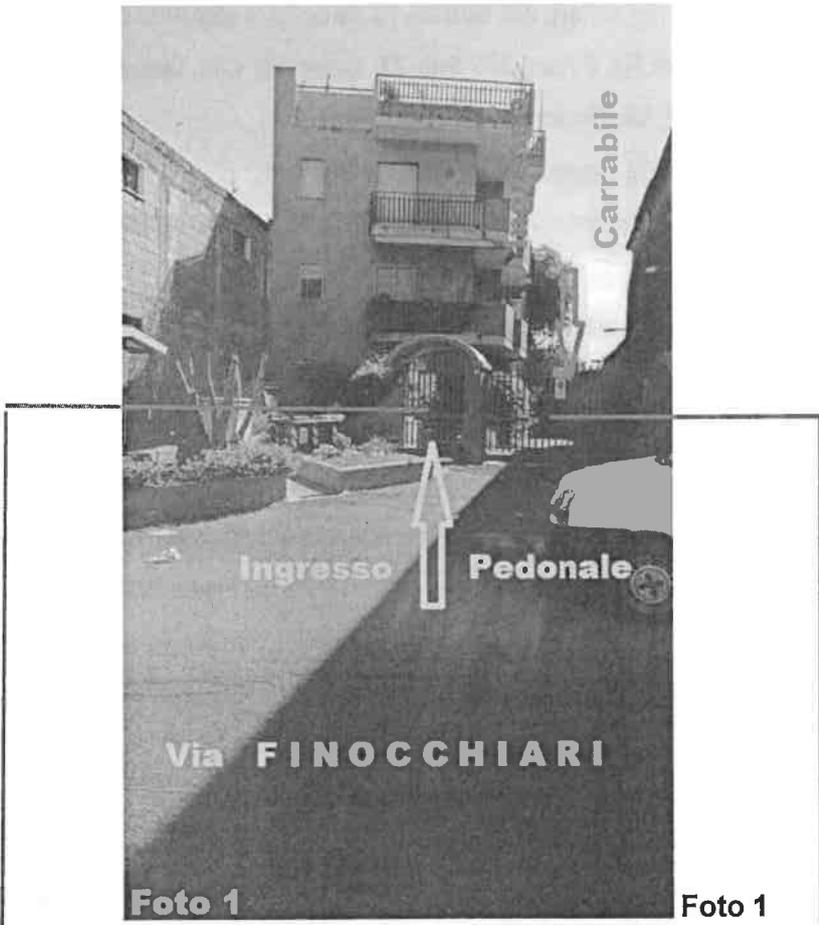


Immagine 1

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Oltrepassato l'accesso pedonale, percorrendo per circa ml 160 la corsia carrabile, posta all'interno del complesso edilizio (Foto 2,3,4,5)



Foto 2

Foto 3

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 4 - Corsia Carrabile

Foto 4



Foto 5 - Corsia Carrabile

Foto 5

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



si perviene ad un civico interno n. 45 (Foto 6).



Foto 6



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Svoltando a sinistra (Foto 5), percorrendo una corsia per circa ml 20, si perviene ad una rampa di scale esterne (Foto 6,7,8); risalita la seconda rampa, si perviene all'ingresso della Palazzina, dentro la quale è ubicato l'appartamento

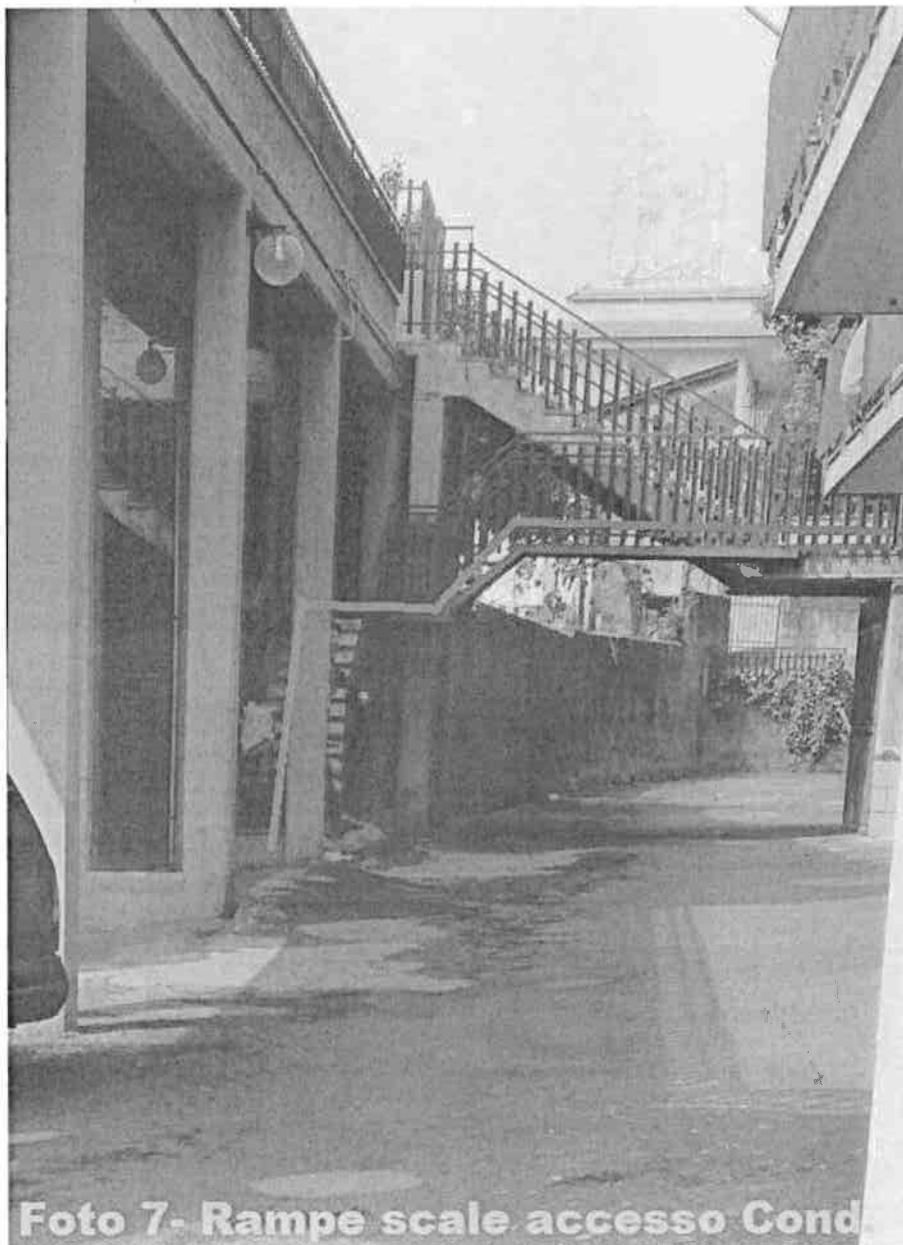


Foto 7

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



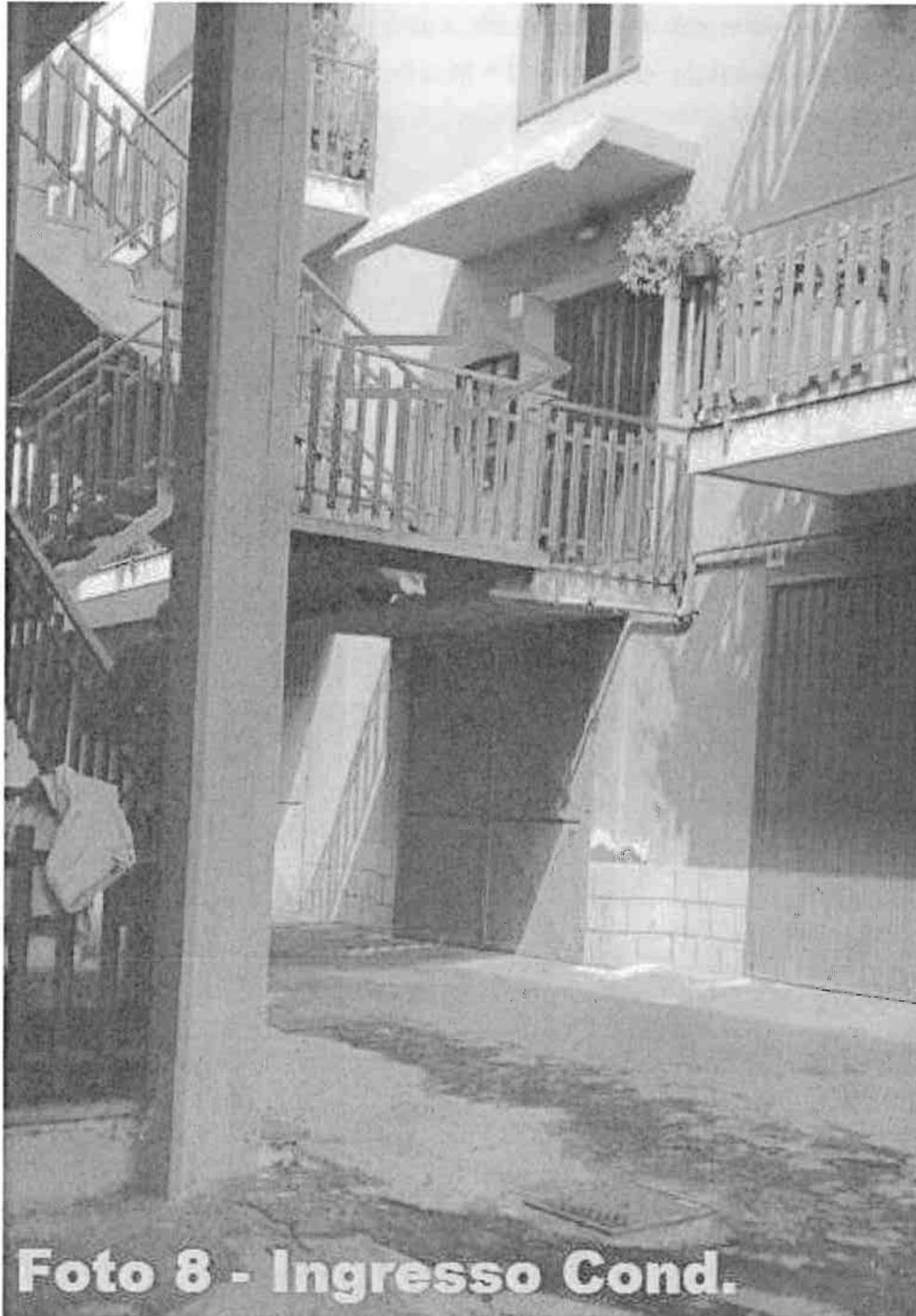


Foto 8

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Raggiunto il pianerottolo della scala esterna, si perviene all'ingresso della Palazzina, custodito da un portoncino in ferro, identificato con la lettera " F " (Foto 9) .



Foto 9 - Ingresso Condominio

Foto 9

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Si riporta di seguito l'Immagine 2 con l'indicazione del percorso per raggiungere l'ingresso del Condominio



Immagine 2

Studio D'ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Attraversato l'androne d'ingresso, l'appartamento è raggiungibile solo attraverso rampe di scale.

Risalendo due rampe di scale, si perviene al pianerottolo del Piano Secondo, ove si può riscontrare l'appartamento, posizionato sul lato destro, nel senso di percorrenza delle dette scale (Foto 10)



Foto 10

Il detto appartamento, allo stato in fusione catastale con l'appartamento posto al Piano Terzo, in origine, era censito al N.C.E.U. di Aci Catena Fig. 6, Part. 251, Sub. 9, **Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico)**

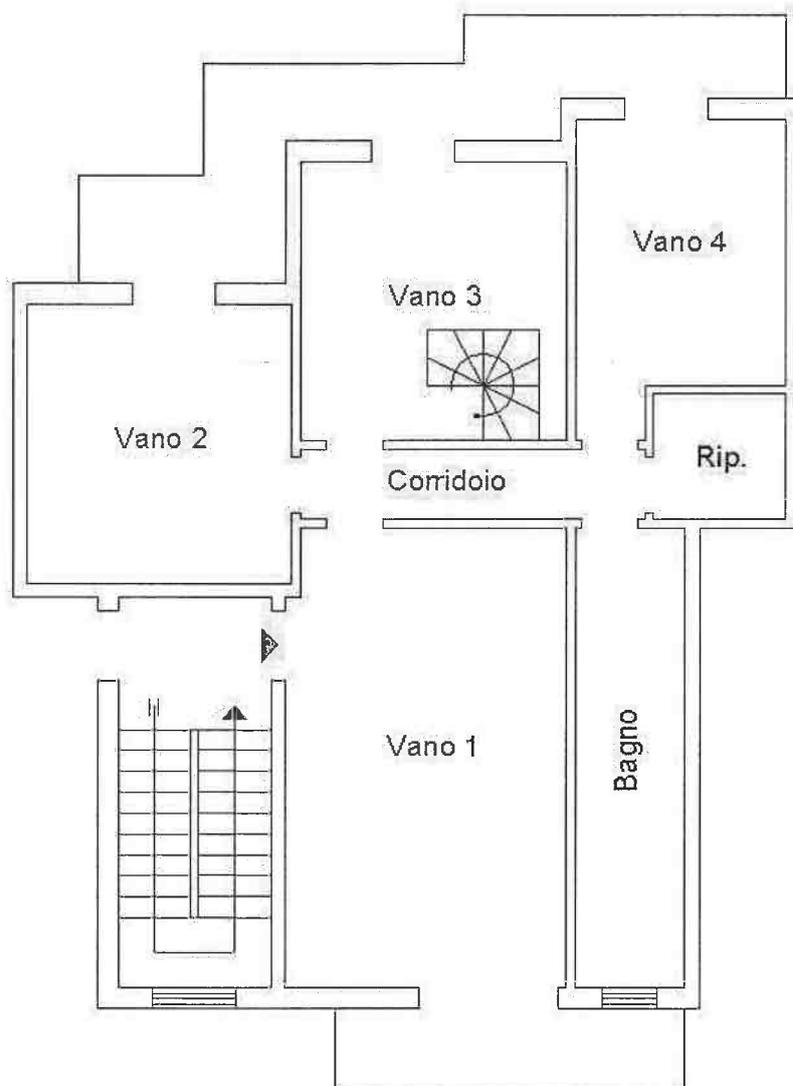
Nel suo complesso l'appartamento è composto da n. 4 Vani, n. 3 Accessori (Corridoio, Ripostiglio, Bagno) oltre due ballatoi posti uno sul fronte Est e uno sul fronte Ovest dell'appartamento.

La superficie coperta dell'appartamento è di circa mq 82,00, mentre la superficie scoperta è pari a mq 23,00, così come rappresentato planimetricamente nella **Tav.1**



PLANIMETRIA ESISTENTE
PIANO SECONDO

TAV. 1



Internamente l'appartamento è composto dai seguenti vani :

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it - PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Vano 1** : ad esso si accede direttamente dal pianerottolo del vano scala (Foto 10).



Foto 10

Il detto vano è direttamente comunicante con il vano Corridoio e con il Ballatoio lato Est . Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Bagno
- Sud con Vano Scala
- Est con Ballatoio lato Est
- Ovest con Vano Corridoio

E' corredato da impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con maioliche smaltate e annesso battiscopa; le pareti sono rivestite con carta da parato e fasce decorative in carta poste in sommità e ad altezza di circa ml .1,00 dal pavimento ; il solaio è intonacato e tinteggiato; ha superficie utile di circa mq 26,70 (Foto 11,12,13,14,15)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 11,12



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 13,14



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Si precisa inoltre che nel solaio di copertura del detto vano, in corrispondenza dell'angolo Nord-Est, si è riscontrata una vistosa macchia di umidità, allo stato pregressa, a causa di una perdita d'acqua, già riparata, proveniente dal piano sovrastante di proprietà dello stesso esecutato (Foto 15)



Foto 15

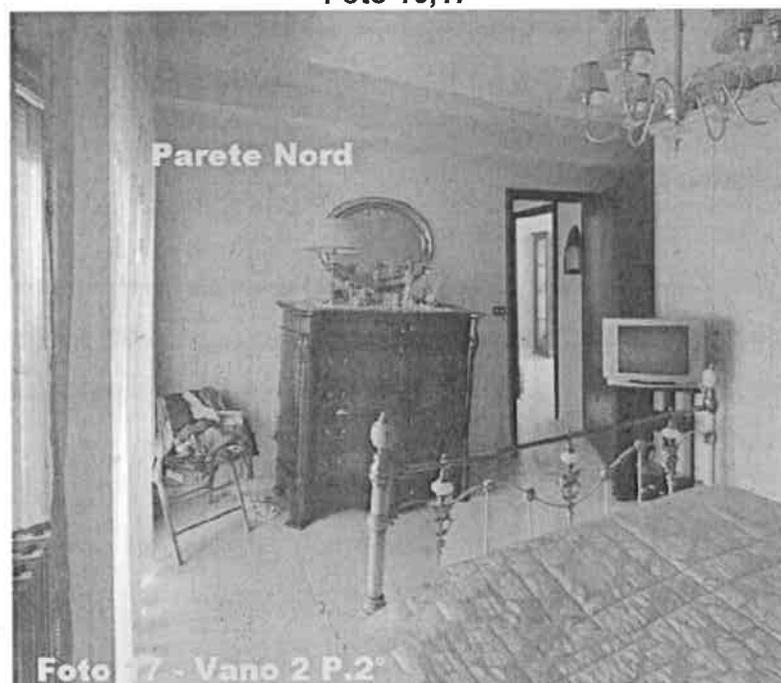
- **Vano 2** : ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio . E' direttamente comunicante con il vano Corridoio e con il Ballatoio lato Ovest . Nel suo insieme confina
 - Nord con Vano 3, Vano Corridoio e in parte con Vano 1
 - Sud con Altra Ditta stesso Condominio
 - Est con Vano Scala
 - Ovest con Ballatoio lato OvestE' corredato da impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con maioliche smaltate e annesso battiscopa; le pareti sono rivestite con carta da parato e fasce decorative in carta ; il solaio è intonacato e tinteggiato; ha superficie utile di circa mq 15,40 (Foto 16,17,18,19)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 16,17



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 18,19



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Vano 3** : ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio . E' direttamente comunicante con il vano Corridoio e con il Ballatoio lato Ovest . Nel suo insieme confina

- Nord con Vano 4
- Sud con Vano 2
- Est con Vano Corridoio
- Ovest con Ballatoio lato Ovest

E' corredato da impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con maioliche smaltate e annesso battiscopa; le pareti sono rivestite con carta da parato ; il solaio è intonacato e tinteggiato; ha superficie utile di circa mq 13,50 (Foto 20,21,22,23)



Foto 20

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



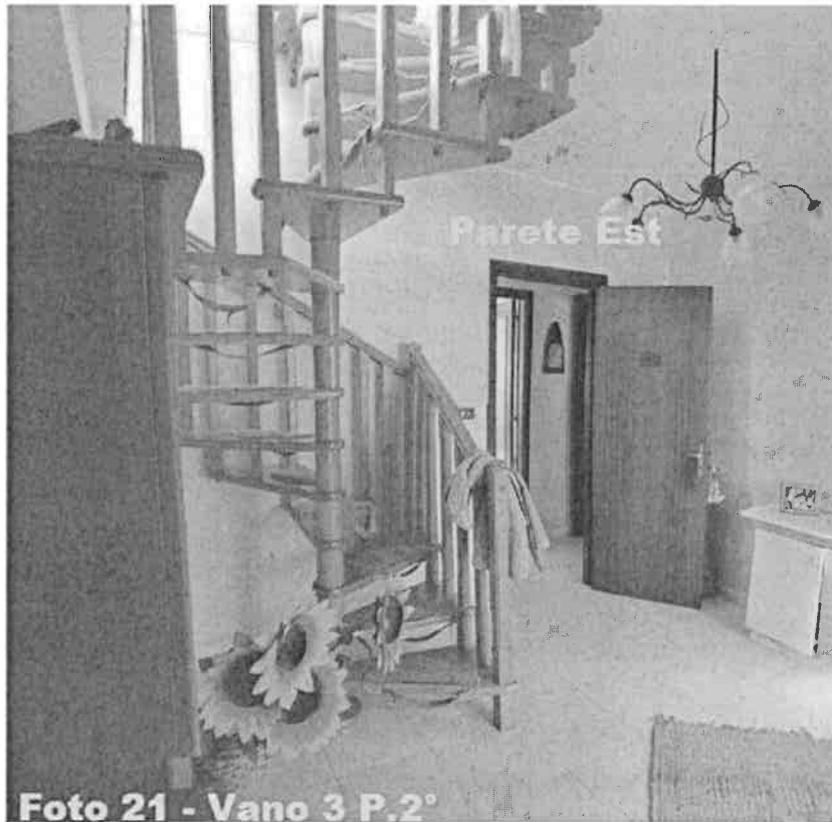


Foto 21,22



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



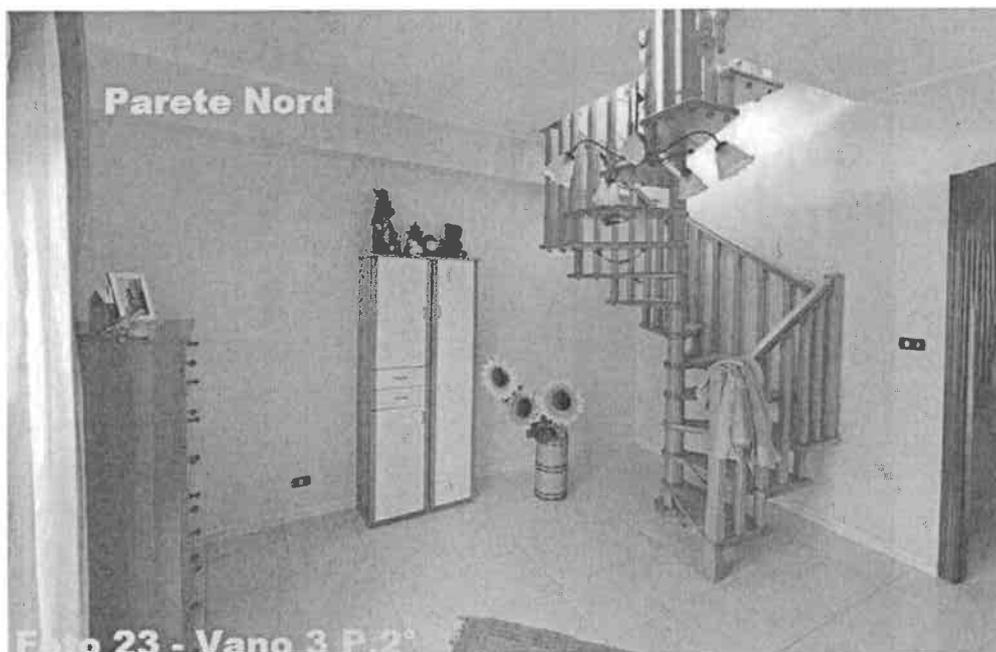


Foto 23

- **Vano 4** : ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio . E' direttamente comunicante con il vano Corridoio e con il Ballatoio lato Ovest . Nel suo insieme confina

- Nord con altra Ditta
- Sud con Vano 3
- Est con Vano Corridoio e Vano Ripostiglio
- Ovest con Ballatoio lato Ovest

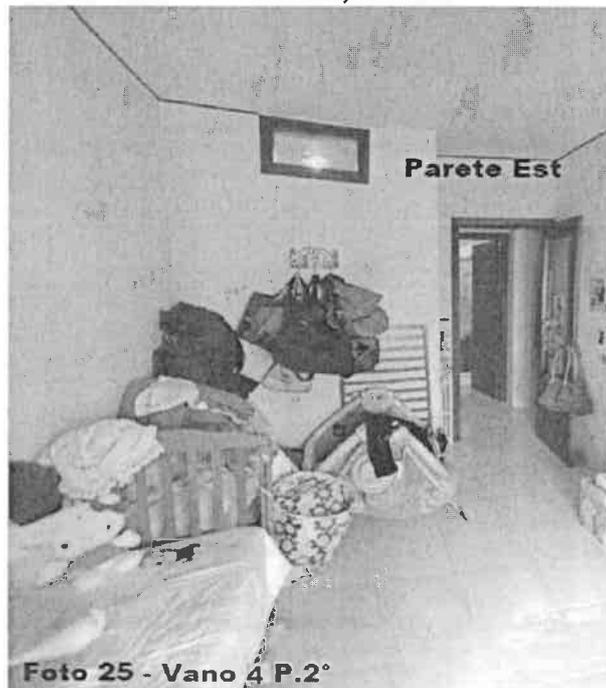
E' corredato da impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con maioliche smaltate e annesso battiscopa; le pareti sono rivestite con carta da parato e fasce decorative in carta ; il solaio è intonacato e tinteggiato; ha superficie utile di circa mq 12,40 (Foto 24,25)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 24,25



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Corridoio** : ad esso si accede direttamente dal Vano 1; Dal detto vano, si accede direttamente al Vano 1, al Vano 2, al Vano 3, al Vano 4, al Vano Lavanderia e al Vano Bagno . Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Lavanderia
- Sud con Vano 2
- Est con Vano 1e Vano Bagno
- Ovest con Vano 3 e Vano 4

E' corredato da impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con maioliche smaltate e annesso battiscopa; le pareti sono intonacate e tinteggiate, come il solaio; ha superficie utile di circa mq 5,20 (Foto 26,27)



Foto 26

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



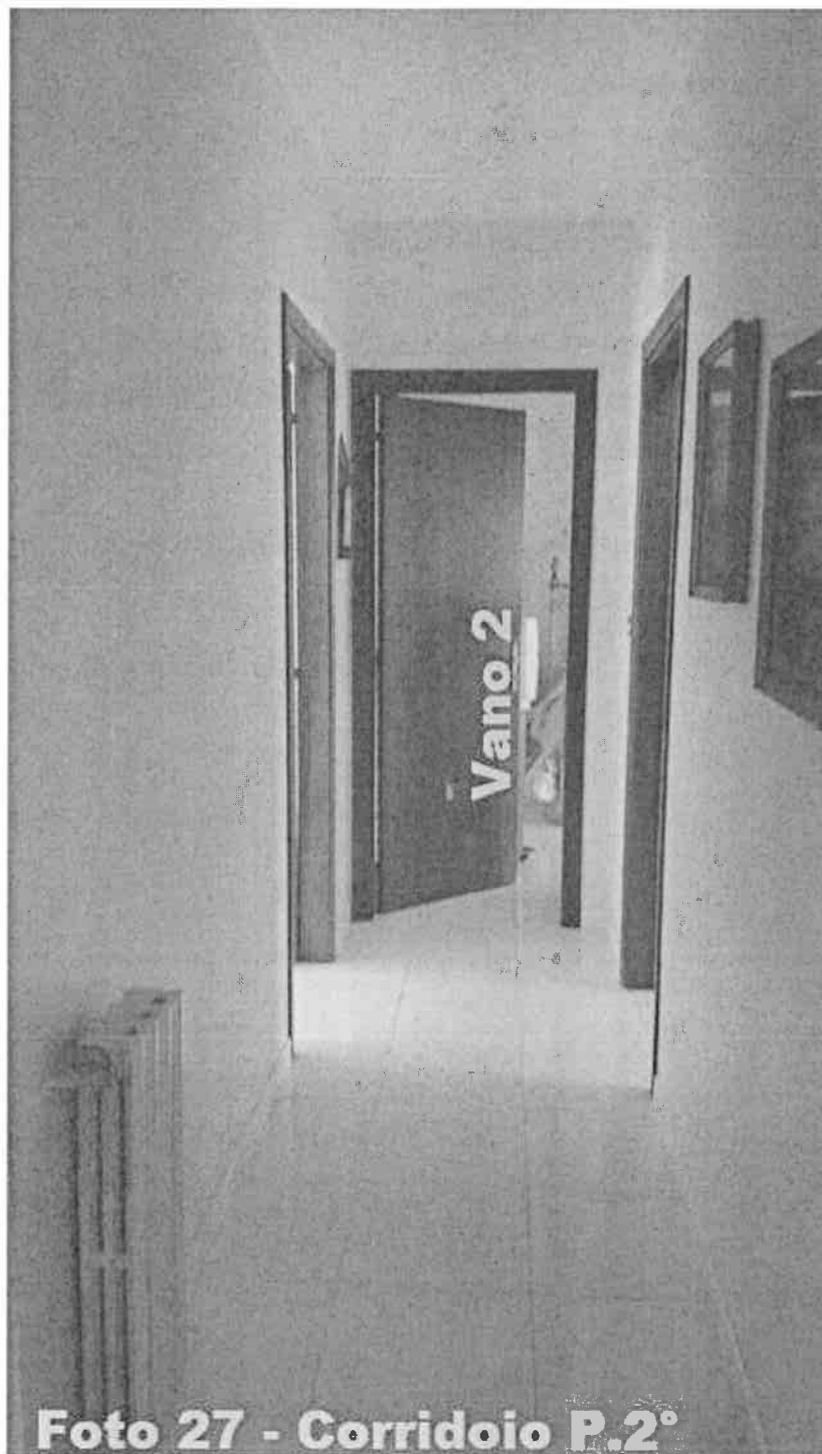


Foto 27 - Corridoio P.2°

Foto 27

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Bagno** : ad esso si accede solo ed esclusivamente dal Vano Corridoio; Nel suo insieme confina

- Nord con Altra Ditta
- Sud con Vano 1
- Est con Ballatoio fronte Est
- Ovest con Vano Corridoio e vano Lavanderia

E' corredato da impianto idrico, elettrico e da impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura 20 x 30 del tipo lucido perlato; le pareti, per una altezza $h = 2,00$, sono rivestite con piastrelle smaltate; la restante parte delle pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate . Il servizio è corredato da vaso, bidet, lavabo, vasca e doccia ; ha superficie utile di circa mq 10,40 (Foto 28,29,30,31)

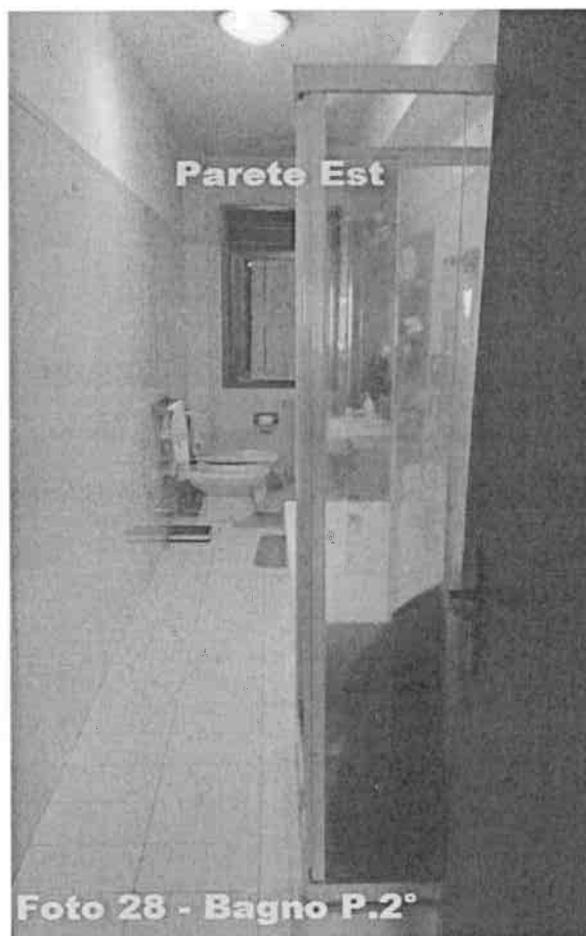


Foto 28

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Parete Ovest

Foto 29 - Bagno P.2°

Foto 29

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it -- PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



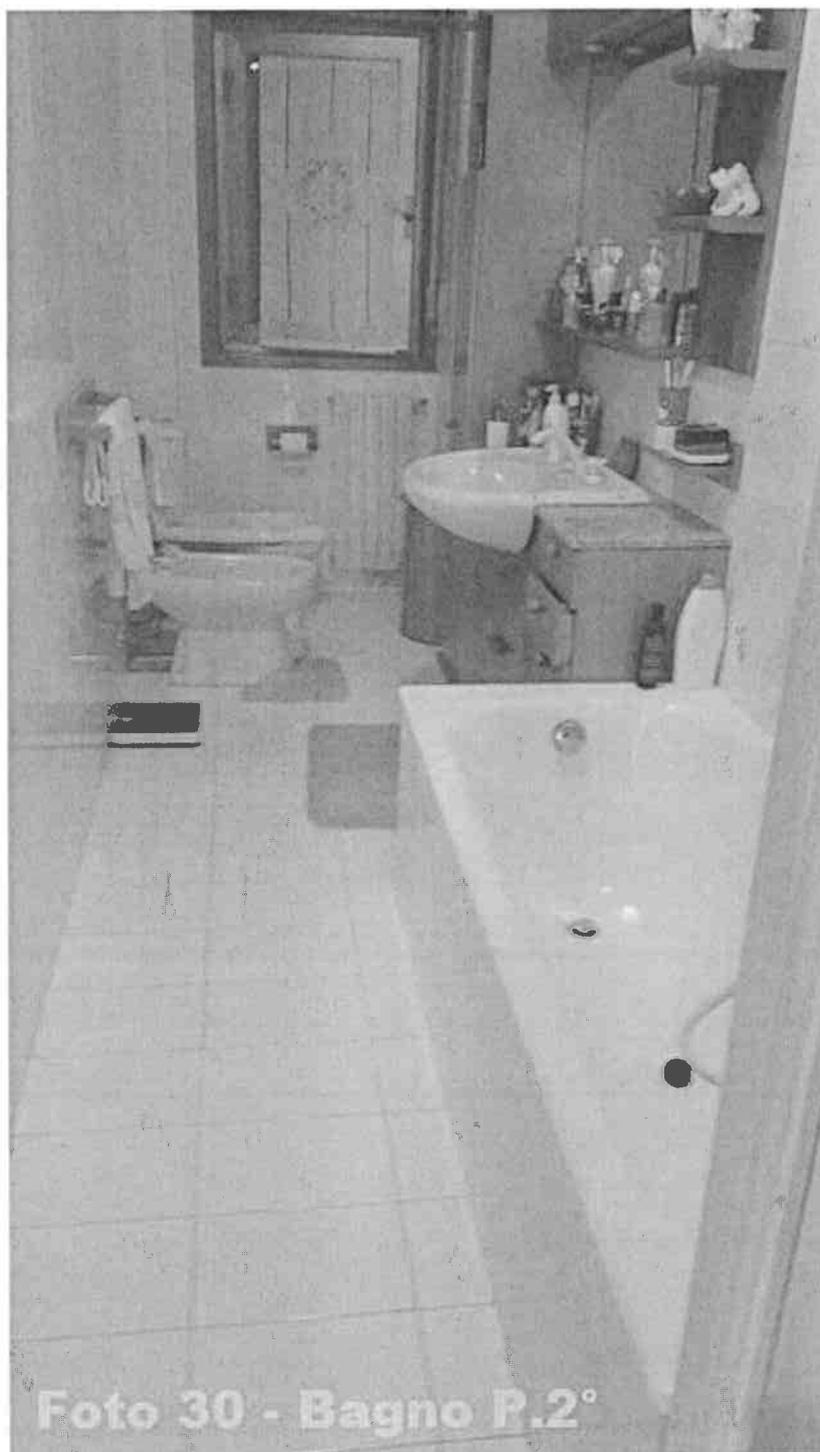


Foto 30

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 31 - Bagno P-2°

Foto 31

Si precisa inoltre che nel solaio di copertura del detto vano, in corrispondenza del fronte Est, si è riscontrata una vistosa macchia di umidità, allo stato pregressa, a causa di una perdita d'acqua, già riparata, proveniente dal piano sovrastante di proprietà dello stesso esecutato (Foto 32)



Foto 32 - Bagno P.2°

Foto 32

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Lavanderia** : ad essa si accede direttamente dal Vano Corridoio. Nel suo insieme confina

- Nord con Altra Ditta
- Sud con Vano Corridoio e in parte con il Vano 4
- Est con Altra Ditta e in parte con Vano Bagno
- Ovest con Vano 4

E' corredata da impianto elettrico ma è priva di impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura 20 x 30 del tipo lucido perlato; le pareti, per una altezza $h = 2,00$, sono rivestite con piastrelle smaltate; la restante parte delle pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate . Il sevizio è corredata da buttatoio ; ha superficie utile di circa mq 3,40 (Foto 33)



Foto 33

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it -- PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Ballatoio Est** : ad esso si accede solo ed esclusivamente dal Vano 1; ha una superficie netta di circa mq 6,00; il pavimento, in gres porcellanato, è realizzato con piastrelle 20 x 30; è protetto su due lati da ringhiera in ferro; dal detto ballatoio, si ha l'affaccio su area condominiale (Foto 34,35)

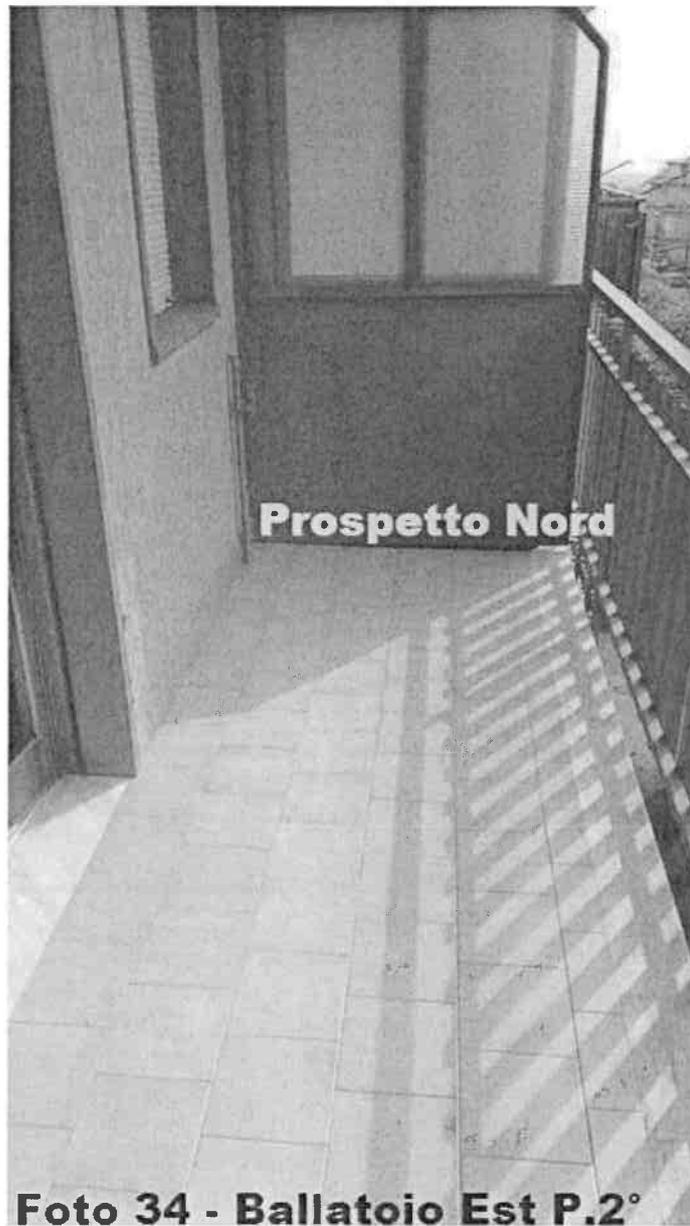


Foto 34

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.85.952 - Cell. (+39) 335.6797470



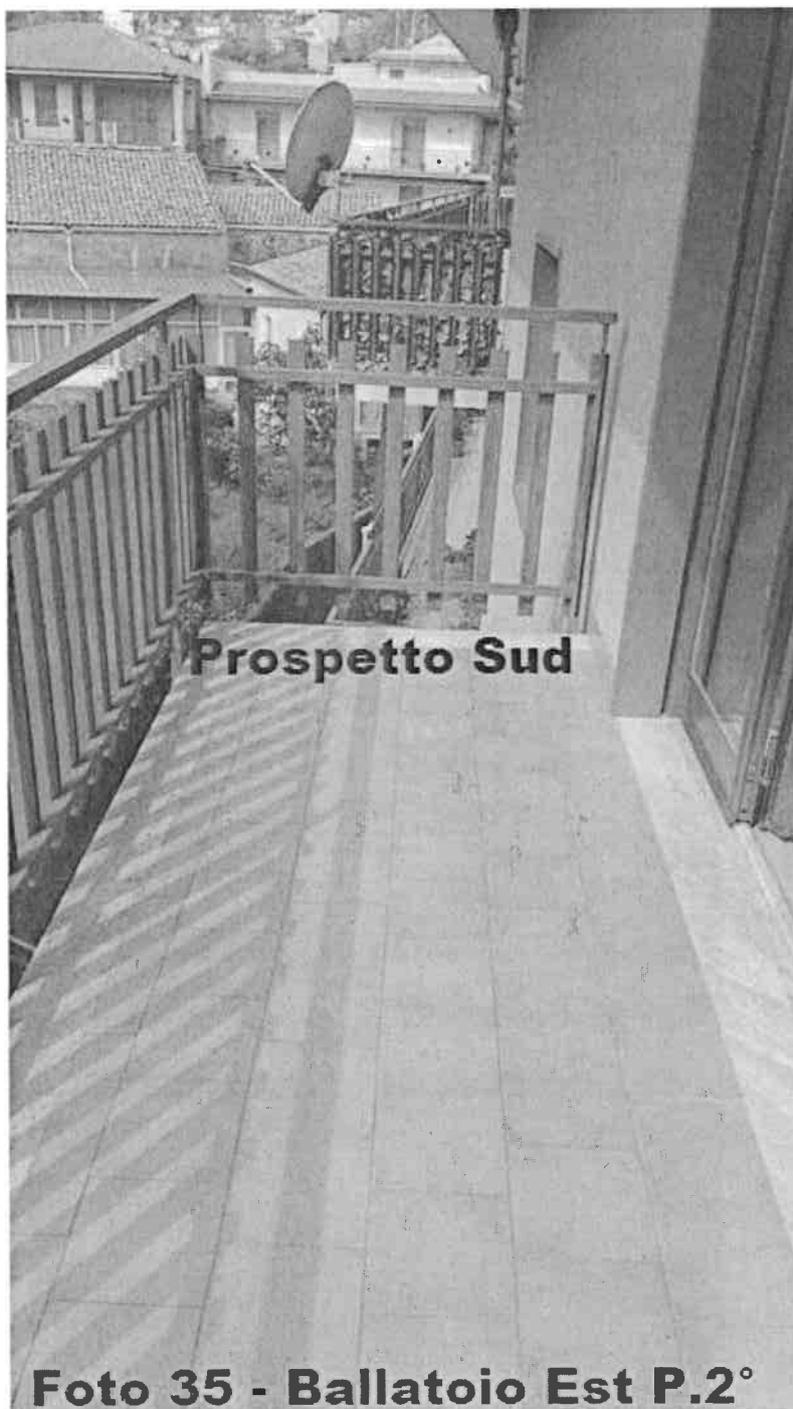


Foto 35

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Ballatoio Ovest** : ad esso si può accedere dal Vano 2, dal Vano 3 e dal Vano 4 ; ha una superficie netta di circa mq 17,00; il pavimento, in gres porcellanato, è realizzato con piastrelle 7,5 x 15; è protetto su due lati da ringhiera in ferro, accostata alla quale, è stata realizzata, per l'intero balcone, una veranda in alluminio anodizzato ; dal detto ballatoio, si ha l'affaccio su area condominiale (Foto 36,37)



Foto 36

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



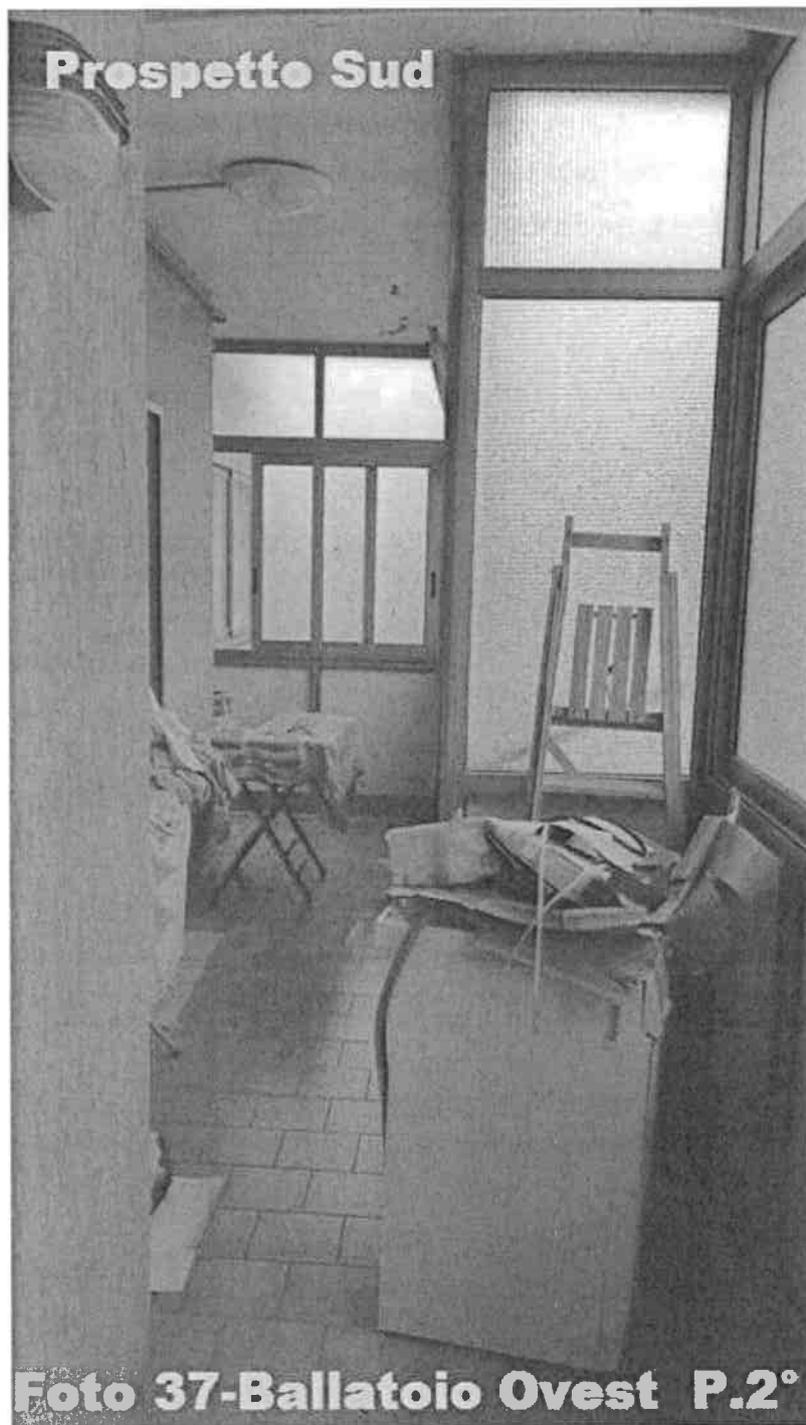


Foto 37

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Si precisa inoltre che nell'intradosso del solaio di copertura del detto Ballatoio, sono evidenti vistose macchie di umidità, causate da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano di calpestio della sovrastante terrazza, la quale risulta essere in ditta allo stesso Esecutato (Foto 38,39)



Foto 38-39



Studio D'ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Per quanto attiene le rifiniture dell'appartamento al Piano Terzo :

- sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, fatto eccezione per le aree soggette ad infiltrazioni d'acqua già pregresse (Vano 1 e Bagno)
- le porte interne sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, realizzate in tamburato ed alcune specchiate
- gli infissi esterni sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, realizzate in alluminio anodizzato (Foto 40)
- gli infissi esterni sono privi di vetro-camera (Foto 40)
- gli avvolgibili sono in plastica (Foto 40)



Foto 40

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



A.2.2) APPARTAMENTO IN ACI CATENA VIA FINOCCHIARI n. 17 PIANO 3°

Assunte le premesse di cui alla descrizione del § A.2.1), attraversato l'androne d'ingresso, l'appartamento è raggiungibile

- sia attraverso rampe di scale condominiali (Foto 41),



Foto 41



- sia attraverso rampa di scala interna, realizzata in legno, posta nel Vano 3 Piano 2°, (Foto 42) .



Foto 42

La detta scala, mette in comunicazione direttamente l'appartamento posto al Piano Secondo con l'appartamento posto al Piano Terzo, ambedue in ditta al Debitore Esecutato

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470

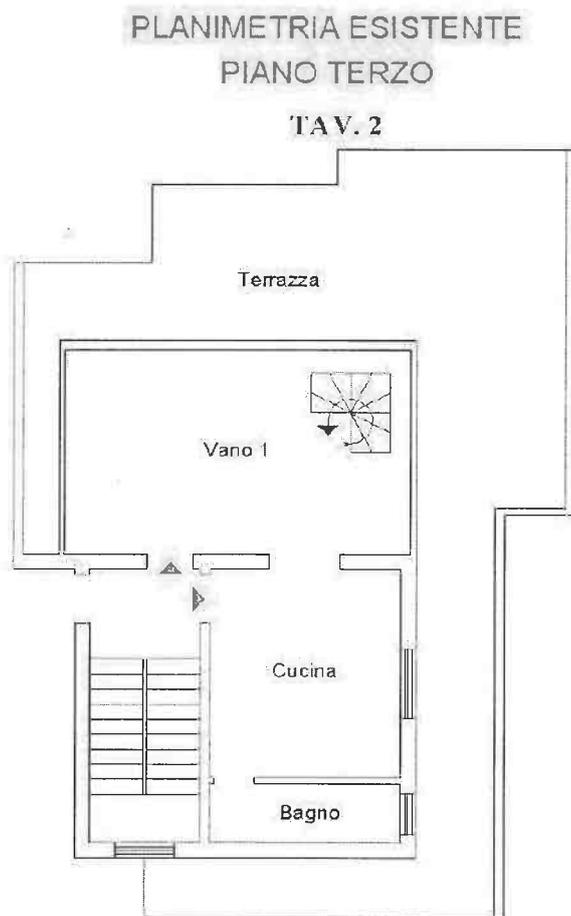


Il detto appartamento, allo stato in fusione catastale con l'appartamento posto al Piano Secondo, in origine, era censito al N.C.E.U. di Aci Catena Fg. 6, Part. 251, Sub. 11, **Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)**, mq 25

Se si intende pervenire all'appartamento attraverso le rampe di scale Condominiali, giunti al pianerottolo del Piano Terzo, l'appartamento risulta posizionato sul lato destro nel senso di percorrenza delle dette scale (Foto 41)

Nel suo complesso l'appartamento è composto da n. 1 Vani, n. 1 Accessori (Bagno) oltre n. 1 area terrazza rimasta scoperta a seguito della realizzazione del Vano 1 .

La superficie coperta dell'appartamento è di circa mq 47,00, mentre la superficie scoperta è pari a circa mq 66,00, così come rappresentato planimetricamente nella **Tav.2**



Internamente l'appartamento è composto dai seguenti vani :

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Vano 1** : ad esso si accede direttamente dal pianerottolo del vano scala Piano Terzo (Foto 43), dopo avere attraversato una porta in ferro . Si può accedere anche risalendo la scala in legno, posta al Piano Secondo Vano 3 (Foto 42)



Foto 43

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Il detto vano, è stato edificato sul piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'immobile condominiale; per la sua realizzazione è stata occupata solo una porzione dell'intera terrazza la quale ha superficie complessiva di circa mq 97,00; strutturalmente è stato realizzato con elementi precari di tipo scatolare in acciaio; la copertura è stata realizzata con un sistema completo di pannelli metallici monolitici precoibentati, (Foto 44, 45).



Foto 44

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 45 - Piano Terrazza - Livello 3°

Foto 45

Le pareti del vano sono state realizzate mediante profili estrusi di alluminio verniciato a polvere; I vetri sono in monostrato, privi di camera d'aria .

Il detto vano è direttamente comunicante con il pianerottolo del Vano Scala, con il vano Cucina e con la restante area scoperta della Terrazza. . Nel suo insieme confina

- Nord con restante area scoperta Terrazza
- Sud con restante area scoperta Terrazza
- Est con Vano Scala e Vano Cucina
- Ovest con restante area scoperta Terrazza

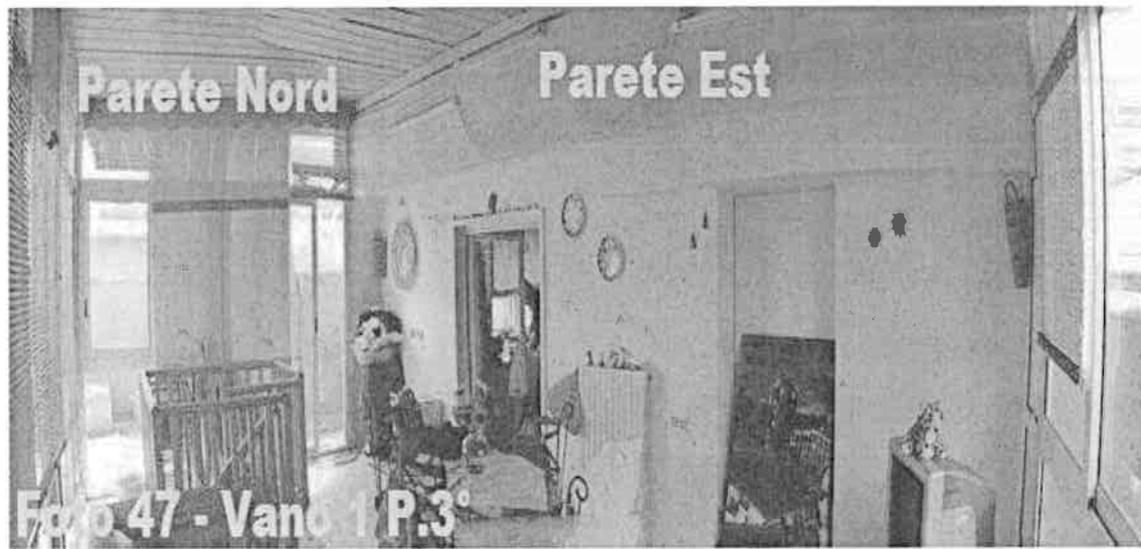
Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



E' corredato da impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; il pavimento è realizzato con maioliche smaltate e annesso battiscopa; le pareti prospicienti sull'area libera della terrazza, risultano vetrate, con protezione alla luce mediante tende " Veneziane " , la parete Est risulta intonacata e tinteggiata; ha superficie utile di circa mq 26,30 (Foto 46,47)



Foto 46,47



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- Vano Cucina : ad esso si accede direttamente dal Vano Scala Condominiale (Foto 43 Bis)



Foto 43 Bis

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



oppure dal Vano 1. Dal detto vano, si accede al Vano 1 e al Vano Bagno . Nel suo insieme confina

- Nord con area scoperta Terrazza
- Sud con Vano Scala
- Est con Vano Bagno
- Ovest con Vano 1

E' corredato da impianto elettrico, idrico e da impianto di riscaldamento il pavimento è realizzato con maioliche smaltate e annesso battiscopa; le pareti, per tutta la loro altezza, sono piastrellate con maioliche, poste in verticale e a rombo, dimensioni 20 x 20; il solaio è intonacato e tinteggiato; ha superficie utile di circa mq 16,20 (Foto 48,49)



Foto 48

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 49

- **Bagno** : ad esso si accede solo ed esclusivamente dal Vano Cucina; Nel suo insieme confina

- Nord con area scoperta Terrazza
- Sud con Vano Scala
- Est con area scoperta Terrazza
- Ovest con Vano Cucina

E' corredato da impianto idrico ed elettrico; il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura 30 x 30 ; le pareti, per tutta la loro altezza , sono rivestite con piastrelle smaltate 20 x 20; il soffitto è intonacato e tinteggiato . Il servizio è in fase di ristrutturazione e allo stato sono visibili un, bidet, un lavabo rotto e una doccia con box ; ha superficie utile di circa mq 4,50 (Foto 50,51,52,53)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 50

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



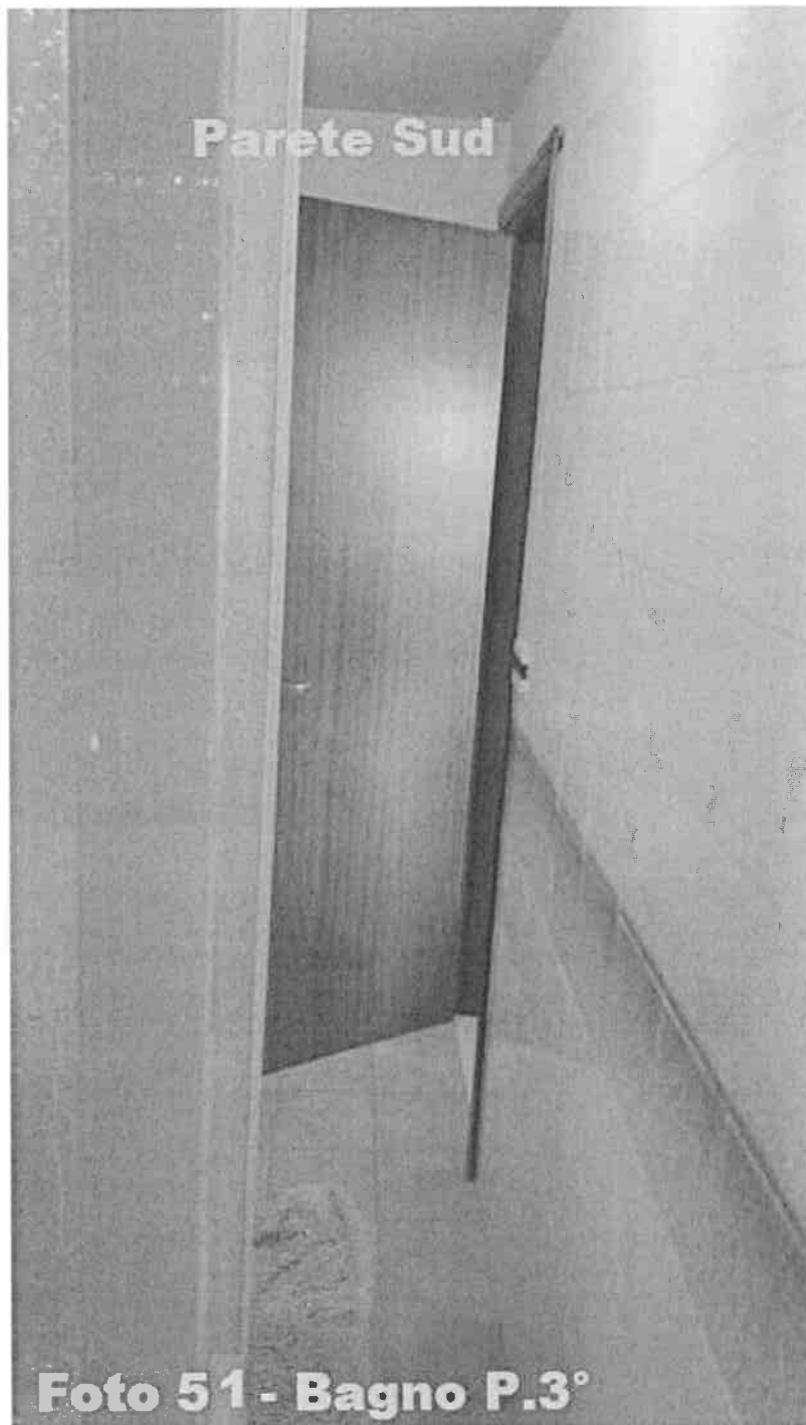


Foto 51

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 52,53



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Per quanto attiene le rifiniture dell'appartamento al Piano Terzo :

- sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, fatto eccezione per il Vano Bagno, in condizione di degrado, essendo in fase di ristrutturazione
- le porte interne sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, realizzate in tamburato ed alcune specchiate
- gli infissi esterni sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, realizzati in alluminio anodizzato (Foto 49,50)
- gli infissi esterni sono privi di vetro-camera
- gli avvolgibili sono in plastica (Foto 50)

Strutturalmente, gli appartamenti posti al Secondo e Terzo Piano, sono realizzati con strutture portanti in c.a. e solai in laterocemento, ad eccezione del Vano 1, posto al Piano Terzo, realizzato con tubolari in acciaio e copertura con lamiera grecata coibentata

Gli appartamenti, nel loro complesso sono corredati da :

- impianto idrico
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto citofonico
- impianto di riscaldamento autonomo

L'altezza utile interna è pari :

- H = 2,80 Piano Secondo
- H = 2,40 Piano Terzo Vani Cucina e Bagno
- H(media) = 2,95 Piano Terzo Vano 1

Catastalmente gli appartamenti posti al Piano Secondo e al Piano Terzo, sono stati fusi in unica particella risultando alla data odierna identificati al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena, via Finocchiarì n. 17, Piano 2-3, Interno 6, Scala A.

- Fg. 6, Particella 285, Sub 40, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale Totale 168 mq, Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte 154 mq, Rendita € 503,55

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



▪ Intestatari

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In conclusione, pertanto, l'appartamento, nel suo complesso, può essere considerato in Normale Stato sia dal punto di vista della manutenzione che della conservazione inoltre, l'impianto elettrico risulta a norma, al eccezione del Vano Posto al Piano Secondo e del Vano Bagno posto al Piano Terzo .

A.2.3) CANTINA

Assunte le premesse di cui alla descrizione del § A.2.1), attraversato l'accesso carraio, di Via Finocchiarì, Civ. 15a, superato il Civ 45 (Particolare Foto 6), visibile dalla corsia carrabile posta all'interno del complesso edilizio, si perviene, alla fine della detta corsia (Foto 54,55), al locale Cantina oggetto del presente atto di pignoramento ; La cantina di cui trattasi è identificabile con il n. 34



Foto 54

Studio D'ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 55



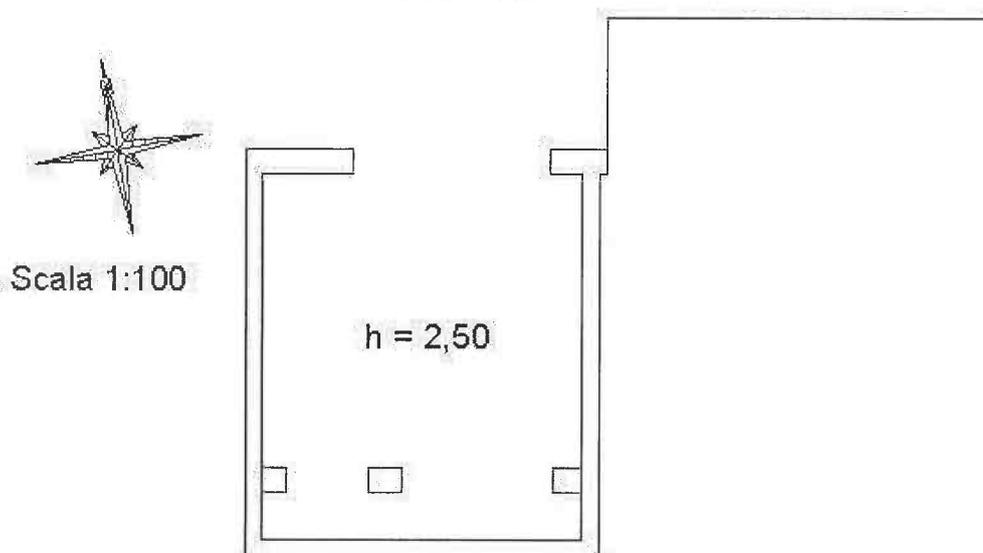
Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motia3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Planimetricamente è individuata nella Tav. 3

PLANIMETRIA ESISTENTE CANTINA

TAV. 3



Ispezionata la cantina in oggetto, è risultata occupata da una macchina incidentata e da qualche masserizia (Foto 56); inoltre, risulta intonata alle pareti e al soffitto; il piano di calpestio risulta essere in battuto di cemento ; la superficie netta risulta pari a circa mq 18

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470





Foto 56

Catastalmente la cantina risulta, alla data odierna, identificata al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena, via Finocchiarì n. 15a Piano S1.

- Fg. 6, Particella 285, Sub 22, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq, Rendita € 39,97
- Intestatari
 - debitore Esecutato

In conclusione, pertanto, la cantina, nel suo complesso, può essere considerata in Normale Stato sia dal punto di vista della manutenzione che della conservazione .

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



A.3) IDENTIFICAZIONE DI EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI DEI BENI PIGNORATI

Dalle verifiche Urbanistiche , risulta a carico della unità immobiliare pignorata la pertinenza cantina, classificata nelle categorie catastali C/2, mentre in effetti, dalla visure esperite presso il N.C.E.U., l'unità specificata, risulta censita nelle categorie catastali C/6(box o posto auto)

La detta unità pertanto, definita come cantina ma censita come box, essendo catastalmente autonoma, sarà considerata dallo scrivente C.T.U., come pertinenza dell'unità immobiliare pignorata.

A.4) IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI

Dalle visure catastali, si evidenzia che i beni pignorati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena:

- ▶ Appartamento ubicato al Piano Secondo e Terzo, scala A , interno 6, avente ingresso dl civico 17 dalla via Finocchiarì , distinto all'ingresso Condominiale con la lettera F , composto da 7,5 vani, Foglio 6, Particella 285, Sub 40, Piano 2-3, Categoria A/3, Classe 7, Sup. Catastale Totale mq 168, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte mq 154, Rendita € 503,55;

in ditta :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- ▶ Cantina ubicata al Piano Sottostrada, avente ingresso dal civico 15a dalla via Finocchiarì , distinto alla basculia con il numero 34, Foglio 6, Particella 285, Sub 22, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq 18,Rendita € 39,97;

in ditta :

- Debitore Esecutato

A.5) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO

Dal sopralluogo si sono potuti accertare confini generici e non significativi sia per gli appartamenti che per la cantina

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



A.6) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI

Dall'esame dell'atto di compravendita del 22.05.2002 rogante Notaio Carmela Portale, emergono i seguenti confini :

- ▶ Appartamento Secondo Piano
 - ▶ Nord con area su corsia condominiale
 - ▶ Sud con vano scala e corsia condominiale e altro appartamento di proprietà o aventi causa
 - ▶ Est con altro appartamento di proprietà o aventi causa
 - ▶ Ovest con altro appartamento di proprietà o aventi causa e vano scala

- ▶ Appartamento Terzo Piano
 - ▶ Nord con area su corsia condominiale
 - ▶ Sud con vano scala e corsia condominiale e altro appartamento di proprietà o aventi causa
 - ▶ Est con altra terrazza di proprietà o aventi causa
 - ▶ Ovest con altra terrazza di proprietà o aventi causa e con vano scala

- ▶ Cantina
 - Nord con stradella condominiale
 - Sud altra cantina n. 50 di proprietà di o aventi causa
 - Est con cantina n. 35 di proprietà di o aventi causa e n. 49 di proprietà
 - Ovest con cantina di proprietà dei venditori

A.7) VERIFICARE LA CONFORMITÀ FRA I CONFINI EMERGENTI IN FASE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI

Da quanto sopra relazionato, non è possibile verificare la conformità fra i confini emergenti in fase di sopralluogo con quelli emergenti dall'esame dell'atto di compravendita .

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



CAPITOLO B

B.1) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

1°) L'immobile pignorato **corrisponde** a quello riportato nell'atto di pignoramento salvo le sottostanti considerazioni

► A seguito delle variazioni catastali, l'appartamento posto al Secondo Piano è stato fuso con l'appartamento posto al Terzo Piano. Questa condizione induce a considerare i due cespiti come unico . Esplicitata la superiore condizione, gli appartamenti censiti al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena

- *Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, Piano Secondo, interno 6 Scala, in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 9, Ctg. A*
- *Unità Immobiliare in Aci Catena via Finocchiarì n. 17, Piano Terzo in Catasto Fg. 6 Part. 251 Sub 11, Ctg. X*

hanno generato la seguente unità

- *Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A*

► *Catastalmente la superiore unità risulta intestata a*

- [REDACTED]
- [REDACTED]

► A seguito delle variazioni catastali, la Cantina posta al Piano Sottostrada, in origine censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena

- L'Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 251 Sub 24, ha generato la seguente unità
 - *Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1*

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



➤ *Catastalmente la superiore unità risulta in testata a :*

- Debitore Esecutato nato a residente in Aci Catena Via Finocchiarì 17

2°) La ditta citata nell'atto di pignoramento corrisponde al proprietario dell'immobile pignorato e precisamente :

- Debitore Esecutato nato a residente in Aci Catena Via Finocchiarì 17

3°) La residenza indicata nell'atto di pignoramento corrisponde alla effettiva residenza del proprietario dell'immobile pignorato e precisamente :

- **Debitore esecutato**, come da certificato di residenza storico estratto dallo scrivente C.T.U. (All.B.1) è residente in Aci Catena via Finocchiarì n. 17 14.02.2008 a tutt'oggi data di stesura della presente perizia

B.2) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

I dati riportati nella nota di trascrizione

- Per l'unità negoziale n. 1 (Appartamento Piano Secondo), risulta censito al Catasto Urbano e non al Catasto Terreni, come riportato nella Nota di Trascrizione - **Non Corretto**
- Per l'unità negoziale n. 2 (Appartamento Piano Terzo), risulta censito al Catasto Urbano e non al Catasto Terreni, come riportato nella Nota di Trascrizione - **Non Corretto**
- Per l'unità negoziale n. 3 (Cantina Piano Sottostrada) , risulta censito all'indirizzo Via Finocchiarì n. 15a e non all'indirizzo Via Finocchiarì 17, come riportato nella Nota di Trascrizione - **Non Corretto**

B.3) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

Nel presente pignoramento , **NON CI SONO procedure riunite**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



B.4) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLE RELATIVE NOTE

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

Nel presente pignoramento , **NON CI SONO procedure riunite**

B.5) ACCERTARE CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE

Dalle indagini esperite dallo scrivente C.T.U., si è accertato che **il pignoramento ha colpito quote spettanti al Debitore Esecutato**

B.6) ACCERTARE LA CORRISPONDENZA FRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA

Dalle lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota, **si è potuto accertare la perfetta corrispondenza, tuttavia, sono da tenersi in conto le rilevazioni esplicitate nel superiore § B2**



CAPITOLO C

C.1) VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Dall'atto di compravendita acquisito dallo scrivente C.T.U.; presso lo studio Notarile del Notaio Carmela Portale in Catania (All. D.3), È STATO VERIFICATO che con atto di compravendita rogato dal Notaio Carmela Portale in Catania in data 22/05/2002 i coniugi [REDACTED], vendeva al Debitore Esecutato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva

SI DICHIARA

- Il bene oggetto di pignoramento risulta essere, come da atto, in capo al Debitore Esecutato

C.2) INDICARE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO

Il sig Debitore Esecutato " è coniugato ", così come riportato nell'Estratto di Matrimonio e risulta in regime di Comunione dei Beni (All. C.2)

C.3) INDICARE, SE I BENI PIGNORATI, SIANO IN COMPROPRIETÀ CON ALTRI SOGGETTI

Da quanto riportato nell'atto di compravendita e nella Nota di Trascrizione, si evince che il bene pignorato non risulta in comproprietà con altri soggetti, APPARTENENDO PER L'INTERO, CHE NE DETIENE LA PIENA PROPRIETÀ, al Sig. Debitore Esecutato :

C.4) VERIFICARE LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA NEL CASO CHE IL DEBITORE ESECUTATO ABBA ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA

La proprietà di cui al presente atto di pignoramento è stata acquisita dal debitore per atto di compravendita rogato dal Notaio Carmela Portale in data 22/05/2002 rep. 11491, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.05.2002 ai nn. 20329/15569

C.5) VERIFICARE, NEL CASO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA, L'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ

La proprietà di cui al presente atto di pignoramento è stata acquisita dal debitore per atto di

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



compravendita rogato dal Notaio Carmela Portale in data 22/05/2002 rep. 11491, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.05.2002 ai nn. 20329/15569

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



CAPITOLO D

D.1) ACCERTARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva :

- Appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena, Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
- Cantina censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena Fg. 6 Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1

- ▶ SONO PERVENUTI al Debitore Esecutato per atto di compravendita rogato dal Notaio Carmela Portale in data 22/05/2002 rep. 11491, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.05.2002 ai nn. 20329/15569 da potere dei coniugi

> [REDACTED]
> [REDACTED]

in regime di comunione legale dei beni, i quali vendevano la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari in oggetto (Appartamento e Cantina) al sig. Debitore Esecutato, che acquistava la quota di 1/1

- ▶ ERANO PERVENUTI ai coniugi C [REDACTED] salvatore e S [REDACTED] ria

- 1) APPARTAMENTO Fg. 6 Part. 285 Sub 40, per ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio RUSSO SALVATORE del 28/12/1988 (repertorio mancante) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/01/1989 ai nn. 2211/1860, con il quale il signor [REDACTED], vendeva le unità immobiliari site in Aci Catena, Via Finocchiarì n. 17 e censite ex Fg. 6 Part. 251 sub, 9 e sub. 11, oltre ad altro, ai signori:

> [REDACTED]
> [REDACTED]

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni .

Si precisa che nella compravendita erano comprese le proporzionali comproprietà delle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione

- 2) **CANTINA Fg. 6 Part. 285 Sub 22** per ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio RUSSO SALVATORE del 12/04/1989 (repertorio mancante) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA, Servizio di Pubblicità. Immobiliare in data 03005/1989 ai nn. 15296/12320, con il quale il signor [REDACTED], nato il [REDACTED] vendeva la cantina sita in Aci Catena n. 17 e censita a ex Fg. 6 Part. 251 sub. 24 ai signori:

> [REDACTED]

> [REDACTED]

che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che nella compravendita erano comprese le proporzionali comproprietà delle parti dell'edificio comuni per Legge e per destinazione.

Si riporta quanto indicate in atto: *"quanto venduto ha ingresso pedonale dalla Via Finocchiarì n. 35 ed a favore della stessa unità immobiliare venne costituita servitù di passaggio pedonale e veicolare sull'intera stradella che dipartendosi dalla Via Finocchiarì n. 17 perviene all'edificio di cui fa parte quanto oggetto della compravendita sopradescritta. Detta servitù il venditore si è riservato di costituire a favore dei terreni confinanti con detta stradella, nonché di tutte le costruzioni che sugli stessi potranno essere realizzate, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta stradella saranno-carico di tutti gli utenti pro-quota"*.

D.2) VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dalla rilevazione ipotecaria il cui repertorio delle trascrizioni è aggiornato alla data del 10.03.2014 e dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 27.01.2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 13.12.2013, a favore di BANCOA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro il Debitore

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Esecutato sui eseguenti immobili

- **APPARTAMENTO** censito al Catasto Terreni del Comune di Aci Catena via Finocchiarì 17 al Fg. 6 Part. 251 sub. 9 e sub. 11 natura appartamento, [alla data della presente relazione variazione catastale per fusione degli appartamenti , censito al Fg. 6 **Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A]**
- **CANTINA** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena via Finocchiarì 17 al Fg. 6 Part. 251 sub. 24. natura C/6 (stalle, scuderie,rimesse,autorimesse, [alla data della presente relazione per variazione catastale, censito al *Unità Immobiliare* Fg. 6 **Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1**

in particolare " dal giorno ventennio legale a tutto il giorno 28.marzo.2014. sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento. risulta:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, *trascritto* presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 27/01/2014 ai nn.2803/2164 atto del Tribunale di Catania n. 9278 di rep. Del 13.12.2013, a favore Banca Monte Paschi di Siena spa, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, Contro Debitore Esecutato (\ , grava le unità immobiliari in oggetto

D.3) PRODURRE L'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO

Si produce per atto di compravendita (*All. D.3*), rogato dal Notaio Carmela Portale in data 22/05/2002 rep. 11491, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.05.2002 ai nn. 20329/15569 da potere dei coniugi



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



CAPITOLO E

E.1) VERIFICARE SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI È COMPLETA AI FINI DI UN IDONEO ACCERTAMENTO

Dalla documentazione in atti risultano i seguenti documenti :

- 1) Contratto di finanziamento fondiario del 22.05.2002
- 2) Atto di precetto notificato il 02.10.2013
- 3) Certificazione Ipotecaria
- 4) Atto di pignoramento immobiliare notificato il 13.12.2013, mediante Ufficiale Giudiziario
- 5) Istanza di vendita del 27.01.2014
- 6) Nota di trascrizione Agenzia del Territorio del 27.01.2014
- 7) Rilevazione ipotecaria ventennale del 28.03.2014

Conformemente a quanto sopra , lo scrivente C.T.U. ha

VERIFICATO

la completezza della documentazione in atti ai fini di un idoneo accertamento .



CAPITOLO F

F.1) ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI

Dalla rilevazione ipotecaria il cui repertorio delle iscrizioni e delle trascrizioni è aggiornato alla data del 10.03.2014 nonché dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 27.01.2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 13.12.2013, a favore di BANCOA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro il Debitore Esecutato sui eseguenti immobili

- **APPARTAMENTO** censito al Catasto Terreni del Comune di Aci Catena via Finocchiarì 17 al Fg. 6 Part. 251 sub. 9 e sub. 11 natura appartamento, [alla data della presente relazione variazione catastale per fusione degli appartamenti , censito al Fg. 6 **Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A]**
- **CANTINA** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena via Finocchiarì 17 al Fg. 6 Part. 251 sub. 24. natura C/6 (stalle, scuderie,rimesse,autorimesse, [alla data della presente relazione per variazione catastale, censito al *Unità Immobiliare* Fg. 6 **Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1**

in particolare " dal giorno ventennio legale a tutto il giorno 28.marzo.2014, sulle 'unità immobiliari oggetto del pignoramento, risulta:

- **ISCRIZIONE** nascente da **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia della Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2002 ai nn. 20330/2708, atto Notaio PORTALE CARMELA n, 11492 di rep. del 22/05/2002, a favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in PADOVA (PD), c.f. 02691680280 (domicilio ipotecario eletto: AGENZIA N. 1 DI ACIREALE), contro Debitore Esecutato , grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 176.000,00, importo capitale E 88.000,00, durata 15 anni

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it -- PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **ISCRIZIONE** nascente da **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/10/2006 ai nn. 69136/19493, per atto SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE n. 19163/2006 di rep. del 07/10/2006, a favore SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in CATANIA (CT), c.f. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto: VIA PORTO ULISSE, 51 S I), contro Debitore Esecutato , grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 42.445,10, importo capitale € 21.222,55, durata 20 anni .
- **ISCRIZIONE** nascente da **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/09/2008 ai nn. 556911114,41, per atto SERET Spa AGENTE DELLA RISCOSSIONE n. 136877/2008 di rep. del 12/09/2008, a favore di SERIT SICILIA Spa AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in CATANIA (CT), c.f. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto: VIA PORTO ULISSE, 51 S I), contro Debitore Esecutato , grava le attuali unità immobiliari censite a Fg. 6 Part. Sub 40 (ex Part. 251 Sub 11 e Sub 9) e Sub 22 (ex Part 251 Sub 24), importo totale € 16.091,18, importo capitale € 8.045,59, durata 20 anni .
- **TRASCRIZIONE** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, *trascritto* presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 27/01/2014 ai nn.2803/2164 atto del Tribunale di Catania n. 9278 di rep. Del 13.12.2013, a favore Banca Monte Paschi di Siena spa, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, Contro Debitore Esecutato grava le unità immobiliari in oggetto

F.2) ELENCAZIONE DELLE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalla rilevazione ipotecaria il cui repertorio delle iscrizioni e delle trascrizioni è aggiornato alla data del 10.03.2014 nonché dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 27.01.2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 13.12.2013, a favore di BANCOA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro il Debitore Esecutato , si evince che le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti :

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **ISCRIZIONE** nascente da **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia della Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2002 ai nn. 20330/2708, atto Notaio PORTALE CARMELA n, 11492 di rep. del 22/05/2002, a favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in PADOVA (PD), c.f. 02691680280 (domicilio ipotecario eletto: AGENZIA N. 1 DI ACIREALE), contro Debitore Esecutato , grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 176.000,00, importo capitale E 88.000,00, durata 15 anni
- **ISCRIZIONE** nascente da **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/10/2006 ai nn. 69136/19493, per atto SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE n. 19163/2006 di rep. del 07/10/2006, a favore SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in CATANIA (CT), c.f. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto: VIA PORTO ULISSE, 51 S I), contro Debitore Esecutato , grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 42.445,10, importo capitale € 21.222,55, durata 20 anni .
- **ISCRIZIONE** nascente da **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/09/2008 ai nn. 556911114,41, per atto SERET Spa AGENTE DELLA RISCOSSIONE n. 136877/2008 di rep. del 12/09/2008, a favore di SERIT SICILIA Spa AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in CATANIA (CT), c.f. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto: VIA PORTO ULISSE, 51 S I), contro Debitore Esecutato , grava le attuali unità immobiliari censite a Fg. 6 Part. Sub 40 (ex Part. 251 Sub 11 e Sub 9) e Sub 22 (ex Part 251 Sub 24), importo totale € 16.091,18, importo capitale € 8.045,59, durata 20 anni .
- **TRASCRIZIONE** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, *trascritto* presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 27/01/2014 ai nn.2803/2164 atto del Tribunale di Catania n. 9278 di rep. Del 13.12.2013, a favore Banca Monte Paschi di Siena spa, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, Contro Debitore Esecutato grava le unità immobiliari in oggetto

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



CAPITOLO G

G.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

G.1.1) Si deve premettere che l'unità immobiliare censita **Fg. 6 Part. 285 Sub 40**

- Appartamento ubicato al Piano Secondo (Tav. 4) e al Piano Terzo (Tav. 5) della Via Finocchiarì, (All. G.1.1), interno 6, Scala A, avente ingresso di civico 17 dalla detta via Finocchiarì, distinto con la lettera F, composto da :

- **Piano Secondo** : Quattro Vani e Tre accessori (Corridoio, Lavanderia, Bagno) oltre n. 2 ballatoio sui fronti Est ed Ovest
- **Piano Terzo** : Uno Vano e Due accessori (Cucina, Bagno) oltre restante parte di area libera della terrazza

è stata creata a seguito di **VARIAZIONE della Part. 251 e FUSIONE dei Sub 9 e 11** ; nel dettaglio si ha :

- **INTESTATARIO**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

► **Unità immobiliare dal 09/11/2015**

- **Dati Identificativi** : Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55;
- **Dati derivanti da** : Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
- **Annotazioni** : var. d'ufficio – prot. d'intesa n. 16833 del 04/10/2006 agenzia del territorio – comune di Aci Catena

► **Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2007**

- **Dati Identificativi** Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Rendita € 503,55;
- **Dati derivanti da** : variazioni Identificativi per allineamento Mappe del 26/10/2007 protocollo n. CT 0464490 in atti dal 26/10/2007 (n. 36750.1/2007)

Studio D'ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
- **Annotazioni** : var. d'ufficio – prot. d'intesa n. 16833 del 04/10/2006 agenzia del territorio – comune di Aci Catena

▶ **Situazione degli intestatari dal 26/10/2007**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **Dati derivanti da** : variazioni Identificativi per allineamento Mappe del 26/10/2007 protocollo n. CT 0464490 in atti dal 26/10/2007 Registrazione (n. 36750.1/2007)

▶ **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21.09.2007**

- **Dati identificativi** : Fg. 6 Part. 251 Sub 95; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Rendita € 503,55;
- **Dati derivanti da** : Variazione toponomastica del 21/09/2001 protocollo c. CT 03999921 in atti dal 21/09/2007 Variazione di Toponomastica (n. 23718.1/2007)
- **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
- **Annotazioni** : Classamento e rendita validati; prot. d'intesa n. 16833 del 04/10/2006 agenzia del territorio – comune di Aci Catena

▶ **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/1999**

- **Dati identificativi** : Fg. 6 Part. 251 Sub 95; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Rendita € 503,55; L.975.000
- **Dati derivanti da** : Variazione del 09.04.1999 in atti dal 09/04/1999 **FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LOCALE DEPOSITO ABITAZIONE** (n. 10403.1/1999), delle precedenti unità immobiliari censite **Fg 6 Part. 251 Sub 9 e Sub 11**
- **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
- **Annotazioni** : Classamento proposto e validato

▶ **Situazione degli intestatari dal dal 09/04/1999**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Dati derivanti da :** Variazione del 09.04.1999 in atti dal 09/04/1999 **FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LOCALE DEPOSITO ABITAZIONE** (n. 10403.1/1999); delle precedenti unità immobiliari censite **Fg 6 Part. 251 Sub 9 e Sub 11**

In conclusione,

- **L'unità immobiliare censita al fg. 6 Part. 251 sub. 9, ora soppressa**, era così distinta per variazione d'ufficio del 17/12/1991 n. 7821 .4/1991 della precedente unità immobiliare censita a fg. 6 mapp. 251 sub. 9, A/2 di vani 5, a sua volta così, distinta per classamento automatico del 03/12/1987 n. A2125/1987 della precedente unità immobiliare censita a fg. 6 Part. 251 sub. 9, non classata, così distinta dall'impianto meccanografico del 01/01/1989.
- **L'unità immobiliare censita al fg. 6 Part. 251 sub. 11, ora soppressa**, era così distinta per classamento del 03/12/1987 n. A2125V.1/1991 della precedente unità immobiliare censita a fg. 6 Part. 251 sub. 11, non classata, così distinta dall'impianto meccanografico del 01/01/1989

Come relazionato, dalla unificazione del Piano Secondo (Sub 9) con il Piano Terzo (Sub 11) è stato creato il Sub 40, la cui consistenza catastale è pari a 7,5 vani (Vani attinenti al Piano 2° + il Piano 3°).

G.1.2) Si deve premettere che l'unità immobiliare censita *Fg. 6 Part. 285 Sub 22*

- **Cantina** ubicata al Piano Sottostrada della Via Finocchiarì, (*Tav. 6 - All. G.1.2*), avente ingresso di passo carraio civico **15A** dalla detta via Finocchiarì, distinto con il n. **34**, composto da vano unico la cui superficie è pari a mq 18 :

*è stata creata a seguito di **VARIAZIONE IDENTIFICATIVA PER ALLINEAMENTO MAPPE della Part. 251 Sub 24** ; nel dettaglio si ha :*

- **INTESTATARIO**

- **Debitore Esecutato**

► **Unità immobiliare dal 26./10/2007**

- **Dati Identificativi** *Fg. 6 Part. 285 Sub 22; Categoria C/6 - Classe 7; Consistenza 18 mq ; Rendita € 39,97*
- **Dati derivanti da :** variazioni Identificativi per allineamento Mappe del 26/10/2007 protocollo n. CT 0464490 in atti dal 26/10/2007 (n. 36750.1/2007)

Studio D'Ingegneria Ing. **MARIO MOTTA** Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 15A; Piano S1
- **Annotazioni** : var. d'ufficio – prot. d'intesa n. 16833 del 04/10/2006 agenzia del territorio – comune di Aci Catena
- ▶ **Situazione degli intestatari dal 26/10/2007**
 - Debitore Esecutato nato
 - **Dati derivanti da** : variazioni Identificativi per allineamento Mappe del 26/10/2007 protocollo n. CT 0464490 in atti dal 26/10/2007 Registrazione (n. 36750.1/2007)
- ▶ **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21.09.2007**
 - **Dati identificativi** : Fg. 6 Part. 251 Sub 24; Categoria C/6 - Classe 4; Consistenza 18 mq ; Rendita € 39,97
 - **Dati derivanti da** : Variazione toponomastica del 21/09/2001 protocollo c. CT 03999921 in atti dal 21/09/2007 Variazione di Toponomastica (n. 23718.1/2007)
 - **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 15A Piano S1
 - **Annotazioni** : var. d'ufficio – prot. d'intesa n. 16833 del 04/10/2006 agenzia del territorio – comune di Aci Catena
- ▶ **Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**
 - **Dati identificativi** : Fg. 6 Part. 251 Sub 24; Categoria C/6 - Classe 4; Consistenza 18 mq ; Rendita € 39,97 L. 77.400
 - **Dati derivanti da** : Variazione del 01.01.1992 Variazioni del Quadro Tariffario
 - **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 15A Piano S1
- ▶ **Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/1991**
 - **Dati identificativi** : Fg. 6 Part. 251 Sub 24; Categoria C/6 - Classe 4; Consistenza 18 mq ; Rendita L. 154
 - **Dati derivanti da** : Variazione D'ufficio del 17/12/1991 in atti dal 18/12/1991 SI VARIA IL CLASSAMENTO AUTOMATICO AL SUB 24 perché GIA' IN PRECEDENZA ACCERTATO PER LEGGE
 - **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 35; Piano S1

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



► **Situazione dell'unità immobiliare RELATIVA AD ATTO DEL 03/12/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)**

- **Dati identificativi** : Fg. 6 Part. 251 Sub 24; Categoria C/2 - Classe 8; Consistenza 18 mq ; Rendita L. 187
- **Dati derivanti da** : CLASSAMENTO AUTOMATICO del 03/12/1987 in atti del 29/08/1990 (n. A2125/1987)
- **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 35; Piano S1

► **Situazione dell'unità immobiliare dell'impianto meccanografico**

- **Dati identificativi** : Fg. 6 Part. 251 Sub 24;
- **Dati derivanti da** : Impianto meccanografico del 01/01/1989
- **Indirizzo** : Via Finocchiarì n. 35; Piano S1

► **Situazione degli intestatari dal dal 22/05/2002**

- **Dati anagrafici**
 - Debitore Esecutato nato
- **Diritti e Oneri Reali** : Proprietà 1/1 fino al 26/10/2007
- **Dati derivanti da** : Istrumento Atto Pubblico del 22/05/2002 protocollo n. 269460. Trascrizione in atti dal 09/07/2002 Repertorio n. 11491 Rogante : PORTALE CARMELA sede Catania Registrazione: Sede COMPREVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare (n. 15569.1/2002)

► **Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico**

- **Dati anagrafici**
 - nato
- **Diritti e Oneri Reali** : Proprietà per 1000/1000 fino al 22/05/2002
- **Dati derivanti da** : Impianto meccanografico del 01/01/1989

Pertanto, come relazionato, alla data della presente relazione, l'unità immobiliare già censita Fg. 6 Part. 251 Sub 24, per variazioni Catastali, allo stato risulta censita Fg. 6 Part. 285 Sub 22

In conclusione, le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, alla data della presente relazione, risultano come sotto censite



► **APPARTAMENTO Censito al Comune di Aci Catena**

- **Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A**

► *Catastalmente la superiore unità risulta intestata a*

- [REDACTED]
- [REDACTED]

► **CANTINA Censita al Comune di Aci Catena**

- **Unità Immobiliare Fg. 6 Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1**

► *Catastalmente la superiore unità risulta intestata a :*

- **Debitore Esecutato nato [REDACTED] residente in Aci Catena Via Finocchiarì 17 , proprietà per 1/1**

G.2) VERIFICARE L'ESATTA RISPONDEZZA FRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI RILEVATI NEGLI UFFICI DEL CATASTO

Dal confronto fra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati negli uffici del catasto, lo scrivente C.T.U. ha :

VERIFICATO
L'esatta rispondenza

fatta eccezione per le variazioni Catastali, eseguite per legge, le quali, attraverso i dati storici, riportano esattamente alle particelle pignorate

G.3) RILEVAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI ACCERTATI DURANTE IL SOPRALLUOGO

A seguito del sopralluogo, è emersa la **perfetta conformità fra lo stato Catastale e lo stato dei luoghi**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



**G.4) CORREZIONE E/O VARIAZIONE DEI DATI CATASTALI SE STRETTAMENTE NECESSARI ED
INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEI BENI**

Si precisa che l'unica variazione riscontrata nei dati catastali, è risultata essere la ditta intestataria dell'Appartamento ubicato al Piano Secondo e Terzo.

Tuttavia la Variazione della ditta intestataria, allo stato attuale, non risulta strettamente necessaria al trasferimento dei beni pignorati, potendosi eseguire, la detta Variazione, contestualmente al detto trasferimento

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



CAPITOLO H

H.1) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Stabilito che il comparto dove è stato realizzato lo stabile, nel quale risulta ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è definito urbanizzato, ricadendo in area urbana del Comune di Aci Catena, non si è reso necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Aci Catena

H.2) AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Stabilito che il comparto dove è stato realizzato lo stabile, nel quale risulta ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è definito urbanizzato, ricadendo in area urbana del Comune di Aci Catena, non si è reso necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica e quindi il suo eventuale aggiornamento

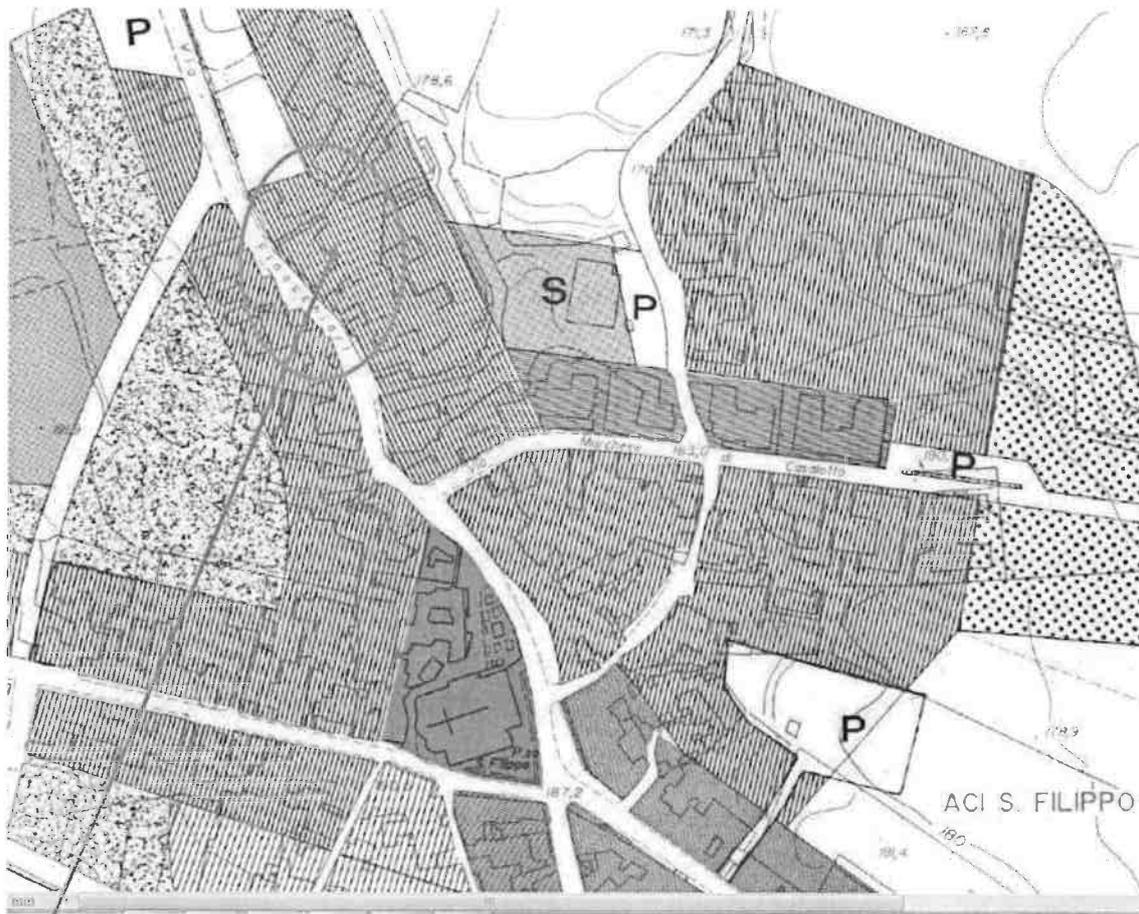
H.3) INDICARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO

Dalle Indagini esperite presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Catena, si è appurato che l'immobile sito in Aci Catena

- Appartamento sito in via Finocchiarì con accesso dal Civ n, 17, identificato con la Scala A int. 6 F, in catasto **Fg. 6 Part. 285 Sub 40**,
- Cantina sito in via Finocchiarì con accesso dal Civ n, 15A, identificato con il n. 34 , in catasto **Fg. 6 Part. 285 Sub 22**,

ricade, in conformità al Piano Regolatore Generale, Norme Di Attuazione (All. H.3), (Approvato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente con D.A. N° 306/81 del 18/09/1981 e con D.A. N° 305 del 03/05/1993) **"Nella zona classificata con la lettera B2 del P.R.G."**, così come riportato nella *Concessione Edilizia n. 29/85 (All. I.2 a)*





 **ZONA B2 EDILIZIA DI COMPLETAMENTO**

La "Zona B2" è regolata dall'art. 26 delle norme di attuazione che di seguito vengono riportate :

=====

ART. 26 : Zona territoriale. omogenee B

Detta zona è stata definita in conformità alle norme di cui al D.M. 2/4/68: essa pertanto è una zona territoriale "B" ai sensi del predetto decreto.

In detta zona sono consentiti edifici residenziali, uffici, negozi, alberghi, esercizi pubblici, laboratori artigianali non rumorosi.

Nelle zone indicate nei grafici con le lettere Bi, B2; B3, B4, sono consentite nuove costruzioni, il restauro e ripristino degli edifici esistenti, le sopraelevazioni e gli ampliamenti nonché la demolizione e le

Studio D'Ingegneria Ing. **MARIO MOTTA** Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



ricostruzioni di esse rispettandone le distanze e la densità di cui appresso.

In conformità all'art.28 della Legge Regionale del 26/5/1973 n°21, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni nel rispetto dei parametri edilizi di zona appresso indicate.

Nelle nuove Costruzioni e ricostruzioni (nuovi edifici) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Inoltre dette costruzioni non potranno essere costruite a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto.

Tali distacchi potranno evitarsi nel caso in cui si costruisce sul confine con parete cieca ovvero esista sul confine un edificio con muro cieco, cui è consentito costruire in aderenza.

In conformità al disposto dell'art.28 della Legge Regionale n°21 del 26 Maggio 1973 per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità edilizia fondiaria sarà di M^3/M^2 9,00 e per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo consentito è di M^3 1.000, fermo restando l'altezza massima di mt. 11.

In deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n°3519 l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale.

La densità edilizia massima, il rapporto di copertura, l'altezza massima ed il numero dei piani fuori terra relativi alle zone territoriali omogenee B sono qui di seguito riportate:

► **Zona. B2**

- densità fondiaria massima: m^3/m^2 4,50
- altezza massima: mt 11,00
- numero piani fuori terra n. 3
- rapporto di copertura 50 %

In conclusione, a seguito di quanto relazionato si evince che, nei cespiti oggetto di pignoramento, è possibile eseguire lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



CAPITOLO I

I.1) ACCERTARE, PER I FABBRICATI, LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA URBANISTICA EDILIZIA

Fatto riferimento a quanto precedentemente relazionato, si può riassumere che per gli immobili oggetto delle procedura e genericamente per l'edificio Condominiale , **è verificata** la conformità alle vigenti leggi in materia urbanistica edilizia

I.2) INDICARE IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Dalla documentazione richiesta dallo scrivente C.T.U. in data 26.05.2017 (All. I .2) presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Catena, si evince

- a) L'unità Condominiale, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura, è stata edificata in esecuzione alla **Concessione Edilizia n. 29/85**, rilasciata dalla competente autorità comunale in data **03 Marzo 1986** (All. I .2 a) e successive varianti del 28.07.1986 e del 16.01.1988 : **I lavori hanno avuto inizio il 17.10.1986 .**
- b) L'appartamento al Piano Secondo è stato dichiarato abitabile a seguito di **Autorizzazione di Abitabilità del 08.08.1988** (All. I .2 b)
- c) L'appartamento al Piano Terzo è stato ampliato e successivamente sanato, a seguito di rilascio di **Concessione in Sanatoria n. 337/94 del 16.09.1999** (All. I.2c) , mediante la quale è da **dichiararsi Agibile** per effetto della conformità ai **requisiti igienico sanitari, edilizi, urbanistici e paesaggistici.**
- d) La Cantina al Piano Sottostada è stata dichiarata agibile a seguito di **Certificazione di Agibilità del 08.08.1988** (All. I .2 d)
- e) Per l'appartamento al Piano Terzo, **non è stata rilasciata**, in quanto non richiesta, **Autorizzazione di Abitabilità** (oneri che saranno posti a carico della procedura)



I.3) VERIFICARE SE LA COSTRUZIONE È RISPONDENTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO E IN CASO CONTRARIO SEGNALARE, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e degli elaborati planimetrici, reperiti dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Catena, è stato possibile verificare la rispondenza della costruzione con il provvedimento autorizzativo .

Nello specifico

a) Appartamento Piano Secondo : Si sono riscontrate trasformazioni interne all'appartamento, che si possono definire irrilevanti a seguito di spostamento di un tratto di parete, nel Vano Bagno, ed apertura di una finestra luce nella lavanderia (*Tav.7, All. I.3a*)

b) Cantina : Non si sono riscontrate trasformazioni (*Tav. 3, All. I.3b*)

I.4) VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE VARIANTI AL PROGETTO ORIGINALE, REGOLARMENTE AUTORIZZATE, INDICANDONE GLI ESTREMI E GLI ATTI AUTORIZZATIVI

Dall'atto di compravenda (*All. D.3*) e dall'Autorizzazione di Abitabilità (*All. I.2b*), si evince che i lavori di edificazione, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato in data 03.03.1986 e alla successive varianti del 28.07.1986 e 16.01.1988 .

I.5) VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE OPERE ABUSIVE E NEL CASO ACCERTARE L'AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO PRECISANDO GLI ESTREMI

Nel corso delle ispezioni in loco, si è accertato che per l'**appartamento al Piano Terzo**, è stata presentata e rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 337/94 del 16.09.1999 (*All. I. 2c*)

I.6) VERIFICARE, NEL CASO DI OPERE ABUSIVE, LO STATO DELLA PROCEDURA IN SANATORIA

La procedura in sanatoria, per l'**appartamento al Piano Terzo**, allo stato risulta definita, i lavori ultimati, agibilità insita nella Concessione in Sanatoria, per effetto della conformità ai **requisiti igienico sanitari, edilizi, urbanistici e paesaggistici**.

Si specifica tuttavia che l' **Autorizzazione di Abitabilità non è stata rilasciata**, in quanto non

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



richiesta .

Gli oneri economici scaturenti, per il rilascio dell' **Autorizzazione di Abitabilità**, saranno posti a carico della procedura)

I.7) VERIFICARE, NEL CASO DI OPERA ABUSIVE, LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AL PROGETTO PROPOSTO, SEGNALANDO ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il Piano Terzo (Terrazza), conformemente alla Concessione Edilizia, era stato Autorizzato, conformemente alla Concessione Edilizia 29/85 del 03.03.1986, come Locale di Sgombero (*All. I.7*) .

A seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria del n. 337/94 del 16/09/1999 (*All. I.2c*), e preliminare relazione tecnica con relativi allegati Grafici (*All. I.7a*), lo scrivente C.T.U. ha potuto **verificare, la perfetta rispondenza fra lo stato di fatto** (Tav.2) **e il progetto in sanatoria** (*All. I.7a*) .

In conclusione, per quanto attiene le insignificanti modifiche interne, si ritiene non doversi procedere ad alcun adeguamento Catastale, in quanto :

- **La CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 Agenzia delle Entrate**) (*All. I. 7b*), prevede, in caso di piccole difformità è possibile evitare la variazione.

La detta circolare, al **Punto 3** (adempimenti previsti dal nuovo comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985 (prima parte) – Coerenza oggettiva) **Capoverso e (Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione)**, specifica che :

“ *L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, **la consistenza**, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc..*

In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, “fonte” di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Sotto tale profilo **non assumono l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.8797470



- a) *La variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita ; - **La fattispecie comunque non è interessata, essendo riportato correttamente, nel certificato catastale e nella planimetria, numero civico e via dell' immobile, soggetto a pignoramento.***
- b) *Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.- **La fattispecie pur essendo interessata, non varia il numero di vani interni e la loro funzionalità.***

Lo scrivente C.T.U., ritiene, viste le insignificanti modifiche interne, di attuare le condizioni di cui al punto b) .



CAPITOLO J

- J.1) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40 COMMA 6° DELLA LEGGE 47/1985**

Per quanto relazionato nei paragrafi precedenti, le opere in sanatoria, riferite al Piano Terzo, sono state eseguite e definite in tutte le loro parti, pertanto allo stato non necessita presentare alcuna domanda in sanatoria, in quanto l'immobile risulta conforme agli strumenti Urbanistici adottati dal Comune di Aci Catena .

- J.2) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 46 COMMA 5° D.P.R. 380/01**

Per il presente paragrafo si farà riferimento al J1

- J.3) VERIFICARE, SE I CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SIANO SANABILI O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003**

Per il presente paragrafo si farà riferimento al J1

- J.4) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DELLE EVENTUALI SOMME DA PAGARE A TITOLO OBLATIVO**

Per il presente paragrafo si farà riferimento al J1

- J.5) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DEGLI EVENTUALI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)**

Per il presente paragrafo si farà riferimento al J1

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



J.6) VERIFICARE, SE PENDONO, SULL'IMMOBILE PIGNORATO, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E RELATIVI COSTI

Dall'atto di Compravendita (All. D.3) si evince che a carico degli immobili pignorati, non risultano procedure sanzionatorie o amministrative . .

J.7) QUANTIFICAZIONE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

Per il presente paragrafo si farà riferimento al J1

J.8) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE

Per il presente paragrafo si farà riferimento al J1

J.9) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI ACQUISIZIONE IN PRIORITÀ AD OPERE DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA

Per il presente paragrafo si farà riferimento al J1



CAPITOLO K

K.1) ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DEL DEBITORE O DA TERZI

Dalle ispezioni in loco, si è appurato

- Appartamento composto da Piano Secondo e Terzo allo stato risulta arredato ed è occupato dai debitore
- Cantina allo stato risulta occupata da terzi

K.2) ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA AFFITTATO O LOCATO INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEL RELATIVO CONTRATTO

Da quanto relazionato nel superiore paragrafo,

- Appartamento composto da Piano Secondo e Terzo non risulta ne locato ne affittato
- Cantina dalle indagini esperite in loco, si è potuto riscontrare che, l'immobile in oggetto, allo stato, è concesso in comodato d'uso a terzi, privo di contratto



CAPITOLO L

L.1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA INDICANDO IN PARTICOLARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, LA SUA UBICAZIONE, GLI ACCESSI, I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI COMUNI

Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si dirà che :

- **I beni pignorati fanno capo**
 - Appartamento
 - Cantina
- **La individuazione Tipologica per l'appartamento è la seguente**
 - Abitazione di tipo economico posta al Piano Secondo e al Piano Terzo comunicanti mediante scala interna
 - Individuato al portone Condominiale con la lettera "F"
- **La individuazione Tipologica per la cantina è la seguente**
 - Cantina, Autorimessa , posta al Piano Seminterrato rispetto alla via Finocchiarì è individuata dal n. 34
- **Ubicazione**
 - ubicati all'interno di un complesso edilizio in Aci Catena via Finocchiarì:
 - Civ.17 per l'accesso pedonale
 - Civ. 15a per l'accesso carraio
- **L'accesso agli immobili pignorati** avviene attraverso una stradella interna al complesso Edilizio ad uso esclusivo del detto complesso
- **I confini**, non accertati, ma reperiti dall'atto di compravendita sono i seguenti
 - Appartamento Secondo Piano
 - Nord con area su corsia condominiale
 - Sud con vano scala e corsia condominiale e altro appartamento di proprietà

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- › Est con altro appartamento di proprietà o aventi causa
 - › Ovest con altro appartamento di proprietà o aventi causa e vano scala
- Appartamento Terzo Piano
 - › Nord con area su corsia condominiale
 - › Sud con vano scala e corsia condominiale e altro appartamento di proprietà o aventi causa
 - › Est con altra terrazza di proprietà o aventi causa
 - › Ovest con altra terrazza di proprietà o aventi causa e con vano scala
- Cantina
 - › Nord con stradella condominiale
 - › Sud altra cantina n. 50 di proprietà di o aventi causa
 - › Est con cantina n. 35 di proprietà di o aventi causa e n. 49 di proprietà
 - › Ovest con cantina di proprietà dei venditori

- Dati Catastali

- Appartamento ubicato al Piano Secondo e Terzo, scala A , interno 6, avente ingresso dl civico 17 dalla via Finocchiarì , distinto all'ingresso Condominiale con la lettera F , composto da 7,5 vani, Foglio 6, Particella 285, Sub 40, Piano 2-3, Categoria A/3, Classe 7, Sup. Catastale Totale mq 168, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte mq 154, Rendita € 503,55;
in ditte :
 - › [REDACTED]
 - › [REDACTED] Maria nata a Catania il 05/10/1946
- Cantina ubicata al Piano Sottostrada, avente ingresso dl civico 15a dalla via Finocchiarì , distinto alla basculia con il numero 34, Foglio 6, Particella 285, Sub 22, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq 18, Rendita € 39,97;
in ditte :
 - › Debitore Esecutato

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **Pertinenze**

Dalle verifiche Urbanistiche , risulta a carico della unità immobiliare pignorata la pertinenza cantina, classificata nelle categorie catastali C/2, mentre dalle visure esperite presso il N.C.E.U., l'unità specificata, risulta censita nelle categorie catastali C/6 (box o posto auto) ; La detta unità pertanto, definita come cantina, ma censita come box, risultando autonomamente catastata, sarà considerata dallo scrivente C.T.U., come pertinenza dell'unità immobiliare pignorata.

- **Millesimi comuni**

Nell'ambito del detto complesso edilizio, non sono specificati millesimi comuni . Tuttavia, avendo lo scrivente C.T.U. preso contatti con l'Amministratore Pro-Tempore del Complesso Condominiale, si riportano di seguito i millesimi di proprietà degli Appartamenti e della Cantina

- Millesimi Appartamento Piano Secondo 22,48
- Millesimi Appartamento Piano Terzo 1,36
- Millesimi Cantina 3,98

- **Le unità abitative oggetto di vendita, sono individuate**

- Appartamento Piano Secondo **Tav.1**
- Appartamento Piano Terzo **Tav.2**
- Cantina Piano Sottostrada **Tav.3**

- **L'appartamento** con annessa cantina, fa parte di un Complesso Condominiale di Tipo Economico e Popolare

- **La palazzina** dove è ubicato l'appartamento è privo di ascensore

- **Al piano**, gli appartamenti sono posti sul lato destro risalendo le scale

- **Complessivamente** l'appartamento (Piano 2° + Piano 3°) è composto da

- n.5 Vani,
- n. 5 Accessori [Piano Secondo (Corridoio, Bagno, Lavanderia) - Piano Terzo (Cucina , Bagno)]
- due ballatoi posti uno sul fronte Est e uno sul fronte Ovest al Piano Secondo
- parte restante di Terrazza al Piano Terzo

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- **L'appartamento** è corredato di impianto idrico, citofonico ed elettrico a norma (impianto sottotraccia e magnetotermico)
- **L'appartamento** è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo e di allaccio all'impianto del gas cittadino.
- **Gli infissi interni** sono realizzati in tamburato del tipo economico
- **Gli infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato.
- **Complessivamente**
 - L'appartamento al Piano Secondo è in buono stato di manutenzione e conservazione, salvo il Vano 1 nel quale dovranno eseguirsi lavori di manutenzione straordinaria (Svellimento e ricollocazione di carta da parato, tinteggiatura del solaio) per effetto di infiltrazione d'acqua, pregressa, proveniente dal Piano Terzo, stessa Ditta
 - L'appartamento al Piano Terzo è in buono stato di manutenzione e conservazione, salvo il Vano Bagno, nel quale dovranno eseguirsi lavori di manutenzione straordinaria (intonacatura pareti per riparazione tubazioni, riposizionamento piastrelle alle pareti e ricollocazione Bidet) per effetto di rottura tubazione idrica
 - La Cantina al Piano Sottostrada è in buono stato di manutenzione e conservazione
- **La superficie lorda** coperta dell'appartamento è così distinta
 - Appartamento Piano Secondo mq 100,00 **Tav.1**
 - Appartamento Piano Terzo mq 56,00 **Tav.2**
 - Cantina mq 19,50 **Tav.3**

L.2) DESCRIVERE PER OGNI BENE PIGNORATO IL CONTESTO IN CUI ESSO SI TROVA, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA, I SERVIZI DA ESSA OFFERTI E LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

Gli immobili oggetto di pignoramento (Appartamento e Cantina) sono ubicati in Aci Catena via Finocchiarì 17, accesso pedonale, Via Finocchiarì 15a, accesso carrabile

Nonostante la diversificazione dei civici, essi sono adiacenti e confinanti .

I cespiti sono ubicati all'interno di un complesso edilizio , il quale dista circa 130 mt dalla cattedrale di

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



San Filippo

Intorno alla detta cattedrale, si è sviluppato un piccolo borgo, riconosciuto come zona di interesse nel Comune di Aci Catena (Immagine 3)



Immagine 3

Sul fronte Nord, lungo l'asse della via Finocchiarì, insiste l'Autostrada A 18 Messina-Catania il cui svincolo più immediato (Casello di Acireale), dista circa 4.000 m in direzione Nord (Immagine 4)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



La zona in cui sono ubicati i cespiti è di tipo economico-popolare .

Nella zona si sono riscontrate Alimentari, Bar, Edicole, etc ed inoltre, nelle immediate vicinanze, è ubicata la delegazione Comunale e plessi scolastici

Essendo posizionato in zona centrale, i servi sono buoni .

Per quanto riguarda le zone confinanti, essi si estendono sul fronte:

- Nord direzione Ingresso Autostrada Catania-Messina ;
- Est direzione costa Ionica
- Sud verso il Centro Storico Aci Catena
- Ovest direzione Etna

L.3) DESCRIVERE PER OGNI BENE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, 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, L'ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI, LE CARATTERISTICHE INTERNE, LO STATO DEGLI IMPIANTI E LA LORO RISPONDEZZA ALLE VIGENTI NORMATIVE

a) Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si dirà che :

- **I beni pignorati fanno capo**
 - Appartamento
 - Cantina
- **La individuazione Tipologica per l'appartamento è la seguente**
 - Abitazione di tipo economico posta al Piano Secondo e al Piano Terzo comunicanti mediante scala interna
 - Individuato al portone Condominiale con la lettera "F"
- **La individuazione Tipologica per la cantina è la seguente**

Studio D'ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- Cantina, Autorimessa, posta al Piano Seminterrato rispetto alla via Finocchiarì è individuata dal n. 34
 - Lo stabile è composto da due appartamenti per piano, e nella fattispecie, gli appartamenti in oggetto sono posti sul fronte destro fatto riferimento al pianerottolo di sbarco delle scale .
 - Tipologicamente, dal punto di vista catastale, è censito come Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) .
 - Lo stato di conservazione come quello di manutenzione è da considerarsi buono
 - Lo stato degli impianti, è da considerarsi buono
 - Lo stato dei servizi igienici,
 - Al Piano Secondo è da considerarsi buono
 - Al Piano Terzo è in fase di ristrutturazione e quindi da considerarsi non funzionante (Lavori sospesi)
 - Lo stato degli infissi interni,
 - Sono del tipo economico ma nel loro complesso possono definirsi in buono stato
 - Lo stato degli infissi esterni è buono essendo realizzati in alluminio anodizzato; si deve precisare tuttavia, che i detti infissi, sono privi di vetrocamera .
 - Strutturalmente il cespite è realizzato con strutture in c.a ;
- b) Il complesso edilizio è stato costruito mediante concessione Edilizia n. 29/85 del 03.03.86 e successive varianti del 28.07.86 e del 16.01.88
- c) L'unità immobiliare al Piano Secondo (Appartamento), è stata dichiarata abitabile con provvedimento emanato dalla competente Autorità Comunale in data 04 Agosto 1988 .
- d) L'unità immobiliare al Piano Terzo (Appartamento), è stata dichiarata abitabile con provvedimento emanato dalla competente Autorità Comunale in data 16 Settembre 1999, a seguito di Concessione in Sanatoria .
- e) L'unità immobiliare al Piano Sottotrada (Cantina), è stata dichiarata agibile con provvedimento emanato dalla competente Autorità Comunale in data 08 Agosto 1988 .

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



- f) Lo stabile , essendo stato edificato secondo normativa, non è soggetto ad ulteriori spese
- g) La distribuzione interna dell'appartamento (Piano 2° +3°) è composta da
- n.5 Vani
 - n. 5 Accessori [Piano Secondo (Corridoio, Bagno, Lavanderia) - Piano Terzo (Cucina , Bagno)]
 - due ballatoi posti uno sul fronte Est e uno sul fronte Ovest al Piano Secondo
 - parte scoperta di Terrazza e al Piano Terzo,
- h) È annessa agli appartamenti la cantina ubicata al piano seminterrato identificabile con il m. 34
- i) La superficie netta dell'appartamento è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio, con l'esclusione: dei muri perimetrali, cavedi; chiostrine, vani-scala, vani-ascensori, ballatoi condominiali; balconi; terrazzi; logge, coperture piane praticabili, portici e gallerie, sottotetti non abitabili

Nel dettaglio si riportano le altezze interne e le superfici utili dei vani ai quali si è aggiunta la quota parte degli attraversamenti delle porte :

A) Superficie Netta Vani Principali Appartamento Piano Secondo (Vedi Tav. 8)

- <u>Vano 1</u>	Hi = 2,80	Sn = mq	26,70
- <u>Vano 2</u>	Hi = 2,80	Sn = mq	15,40
- <u>Vano 3</u>	Hi = 2,80	Sn = mq	13,50
- <u>Vano 4</u>	Hi = 2,80	Sn = mq	12,40
- <u>Corridoio</u>	Hi = 2,80	Sn = mq	5,20
- <u>Bagno</u>	Hi = 2,80	Sn = mq	10,40
- <u>Lavanderia</u>	Hi = 2,80	Sn = mq	3,40
	Sommano	<u>Sn = mq</u>	<u>82,00</u>

B) Superficie Netta Vani Principali Appartamento Piano Terzo (Vedi Tav. 9)

- <u>Vano 1</u>	Hi = 2,95	Sn = mq	26,30
- <u>Cucina</u>	Hi = 2,40	Sn = mq	16,20
- <u>Bagno</u>	Hi = 2,40	Sn = mq	4,50
	Sommano	<u>Sn = mq</u>	<u>47,00</u>

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Sn = Superficie netta

- j) La superficie accessoria è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici relative a cavedi; chiostre; vani-scala; vani-ascensori; ballatoi e terrazzi (ad esclusione delle coperture piane praticabili); logge; portici e gallerie; sottotetti non abitabili; cantine; autorimesse fuori terra (per la parte eccedente la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle presenti norme); locali interrati esterni alla proiezione del perimetro dell'edificio stesso. Le eventuali scale esterne, purché con sottoscala non accessibile, gli spazi di manovra e di accesso e le rampe coperte di autorimesse interrate realizzate ai sensi della L. 122/89 non vengono computate.

C) Superficie accessorie netta (Vedi Tav. 3,8,9)

- <u>Cantina</u>	Hi = 2,50	Sn = mq	18,00
- <u>Ballatoio Est.</u>		Sn = mq	6,00
- <u>Ballatoio Ovest.</u>		Sn = mq	17,00
- <u>Terrazza</u>		Sn = mq	66,00
	Sommano	Sn mq	107,00

Sn = Superficie netta

- k) Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai periti, uno degli elementi più importanti è stabilire con esattezza la superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare . Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni dei periti. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, è pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, nonché della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, cortili , etc) come sotto specificato :

- La superficie dei vani principali (Vani) e degli accessori diretti (Bagni, Corridoio, Cucina, Lavanderia), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ;
- La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (Cantina , Ballatoi e Terrazza) .

Per quanto attiene alla misurazione dei vani principali ed accessori, viene effettuata

- I muri perimetrali esterni, vengono computati per intero, fino ad uno spessore di cm 50 ;
- I muri esterni, in comunicazione con altre edifici confinanti, nel tratto in comune nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25
- Le pareti divisorie, fra i vani, nel tratto comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25

Per quanto attiene alla misurazione delle pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare, viene effettuata :

- La superficie dei balconi, si misura fino al contorno esterno
- La superficie delle aree scoperte di uso esclusivo, cortile se esiste, si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso

In conclusione pertanto, la superficie commerciale è data dalla somma:

- a.** della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b.** della superficie dei balconi, terrazze e simili (cortile), di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 25 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani (comunicanti attraverso scala interna)
- c.** della superficie delle cantine , non collegati ai vani principali, nella misura: del 20 per cento

Nel dettaglio si riportano le altezze interne e le superfici commerciali dei vani, come sopra calcolata

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



D) Superficie Commerciale Vani Principali Appartamento Piano Secondo (Vedi Tav. 8)

- <u>Vano 1</u>	Hi = 2,80	Sc = mq	28,30
- <u>Vano 2</u>	Hi = 2,80	Sc = mq	18,20
- <u>Vano 3</u>	Hi = 2,80	Sc = mq	16,90
- <u>Vano 4</u>	Hi = 2,80	Sc = mq	14,00
- <u>Corridoio</u>	Hi = 2,80	Sc = mq	5,60
- <u>Bagno</u>	Hi = 2,80	Sc = mq	12,10
- <u>Lavanderia</u>	Hi = 2,80	Sc = mq	3,90
Sommano		Sc = mq	89,00

E) Superficie Commerciale Vani Principali Appartamento Piano Terzo (Vedi Tav. 9)

- <u>Vano 1</u>	Hi = 2,95	Sc = mq	29,90
- <u>Cucina</u>	Hi = 2,40	Sc = mq	18,50
- <u>Bagno</u>	Hi = 2,40	Sc = mq	6,60
Sommano		Sc = mq	52,00

F) Superficie accessorie Commerciale (Vedi Tav. 3,5,6)

- <u>Cantina</u>	Hi = 2,50	Sc = mq	19,50
- <u>Ballatoio Est.</u>		Sc = mq	6,00
- <u>Ballatoio Ovest.</u>		Sc = mq	17,00
- <u>Terrazza</u>		Sc = mq	66,00
Sommano		Sc mq	108,50

Sc = Superficie commerciale

Si conclude pertanto che, la superficie commerciale dell'immobile, definita con i superiori coefficienti è pari mq **170,60**, come riportato nella *Tab. A*:



TABELLA A			
Destinazione	Mq Sup. Commerciale	Coefficienti %	Mq Sup. Commerciale
Sup vani principali e accessori P.2°	89,00	100	89,00
Sup vani principali e accessori P.3°	52,00	100	52,00
Cantina/Box	19,50	50	9,75
Ballatoi	23,00	25	5,75
Terrazza	25,00	40	10,00
Terrazza	41,00	10	4,10
Totale			170,60

L.4) COMPUTAZIONE, PER OGNI BENE PIGNORATO, DEI COSTI NECESSARI PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

A seguito dell'ispezione sui luoghi, si è appurato che per il bene pignorato, non necessitano lavori di adeguamento per gli impianti .

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotia@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



CAPITOLO M

M.1) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA

Premesso di richiamare in questo capitolo tutto quanto messo in relazione nella parte descrittiva della presente relazione ;

- che trattasi di immobili ubicato nella via Finocchiarì n.17 e 15a del Comune di Aci Catena
- che la costruzione è identificabile Tipologicamente come Appartamento di Tipo Economico, con annessa Cantina, Categoria A/3 inserito all'interno di un complessi edilizio Condominiale,
- che l'accesso agli appartamenti, avviene mediante rampe di scale condominiali
- che l'accesso alla cantina avviene dalla corsia carrabile
- che gli appartamenti sono posizionati al piano Secondo e Terzo ;
- che la cantina è posizionata al Piano Sottostrada
- che la cantina è identificata con il numero 34
- che catastalmente trattasi di unità immobiliari
 - Appartamento Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
 - In ditta
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Cantina Fg. 6 Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1
 - In ditta
 - Debitore Esecutato nato [REDACTED] residente in Aci Catena Via Finocchiarì 17 , proprietà per 1/1
 - che la distribuzione interna del cespite è composta da
 - n. 5 Vani
 - n. 5 Accessori [Piano Secondo (Corridoio, Bagno, , Lavanderia) – Piano Terzo (Cucina

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Bagno, Ingresso di Servizio)

- che la superficie scoperta è composta
 - due ballatoi posti uno sul fronte Est e uno sul fronte Ovest al piano Secondo
 - da una porzione di terrazza al Piano Terzo
- che la cantina è ubicata al piano seminterrato con accesso dalla corsia carrabile

Nel dettaglio :

- Sup. Netta Appartamento Piano Secondo Sn = mq 82,00
- Sup. Netta Appartamento Piano Terzo Sn = mq 47,00
- Sup. Balconi/ Terrazza Sn = mq 89,00
- Cantina Sn = mq 18,00
- che la superficie commerciale è pari
 - Sup. Commerciale Appartamento Piano Secondo Sc = mq 89,00
 - Sup. Commerciale Appartamento Piano Terzo Sc = mq 52,00
 - Sup. Commerciale Balcone/Terrazza Sc = mq 89,00
 - Sup. Commerciale Cantina Sc = mq 19,50
- che la superficie commerciale complessiva è pari Sc = mq 170,60
- che l'unità immobiliare, nel complesso è in uno stato di buona manutenzione e conservazione, ad eccezione del Vano 1 Piano Secondo e del Bagno Piano Terzo
- che il complesso edilizio è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 29/85 del 03.03.86 e successive varianti del 28.07.86 e del 16.01.88
- che l'unità immobiliare al Piano Secondo (Appartamento), è stata dichiarata abitabile con provvedimento emanato dalla competente Autorità Comunale in data 04 Agosto 1988 .
- che l'unità immobiliare al Piano Terzo (Appartamento), è stata dichiarata agibile con provvedimento emanato dalla competente Autorità Comunale in data 16 Settembre 1999, a seguito di Concessione in Sanatoria .
- che l'unità immobiliare al Piano Sottotrada (Cantina), è stata dichiarata agibile con

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



provvedimento emanato dalla competente Autorità Comunale in data 08 Agosto 1988, a seguito di Concessione in Sanatoria .

- che la zona dove sono ubicate le unità soggette a pignoramento è di tipo economico-popolare
- che i servizi principali, sono nelle immediate vicinanze
- che strutturalmente è realizzata con strutture portanti verticali in c.a. e strutture orizzontali, solai in c.a.
- che le unità abitative sono corredate da impianto idrico ed elettrico
- che le unità abitative non sono prive di impianto di risalita (Ascensore)
- che le unità abitative possono usufruire di un garage proprio
- che le unità abitative sono corredate da impianto di riscaldamento autonomo
- che l'affaccio principale è prospiciente su area condominiale ;
- che nel suo complesso il Cespite pignorato confina

- Appartamento Secondo Piano

- Nord con area su corsia condominiale
- Sud con vano scala e corsia condominiale e altro appartamento di proprietà o aventi causa
- Est con altro appartamento di proprietà o aventi causa
- Ovest con altro appartamento di proprietà o aventi causa e vano scala

- Appartamento Terzo Piano

- Nord con area su corsia condominiale
- Sud con vano scala e corsia condominiale e altro appartamento di proprietà o aventi causa
- Est con altra terrazza di proprietà o aventi causa
- Ovest con altra terrazza di proprietà o aventi causa e con vano scala

- Cantina

- Nord con stradella condominiale
- Sud altra cantina n. 50 di proprietà di o aventi causa
- Est con cantina n. 35 di proprietà di o aventi causa e n. 49 di proprietà

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



➤ Ovest con cantina di proprietà dei venditori

Tutto ciò premesso, avendo richiamato tutto quanto messo in relazione nella parte descrittiva della presente relazione, e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura, il C.T.U. passa a determinare il valore venale delle unità di cui trattasi alla data odierna.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbero le unità immobiliari in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta.

Il valore da attribuire ad un bene economico deve essere diverso dal fine della valutazione.

E' il fine della valutazione che dà la chiave per risolvere ogni problema estimativo.

Non è possibile stimare un bene economico ove non sia precisato lo scopo in vista del quale è fatta la stima.

Il prezzo di mercato è quello che, in linguaggio estimativo, chiamasi "valore di mercato" e rappresenta il rapporto di equivalenza tra il bene che si stima ed una quantità di moneta.

Tale giudizio di equivalenza che si esprime effettuando una ricerca analitica di tutte le possibilità di apprezzamento dell'immobile, preceduto da una sufficiente e necessaria sede di indagini costituisce essenzialmente la stima.

Lo scrivente pertanto adotterà il criterio di stima Sintetico-Comparativa

1°) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Detta stima è basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Si valuterà il bene tenendo conto del mercato edilizio, della zona come sito, delle strutture, degli impianti e delle condizioni manutentive.

La detta stima, inoltre sarà supportata da indagini eseguite presso imprese di costruzione, mediatori, agenzie immobiliari etc., nonché da ricerche sui valori di mercato delle aree ricadenti nelle medesime zone, sulla domanda e sull'offerta del mercato, sulla esistenza e consistenza dello stesso.

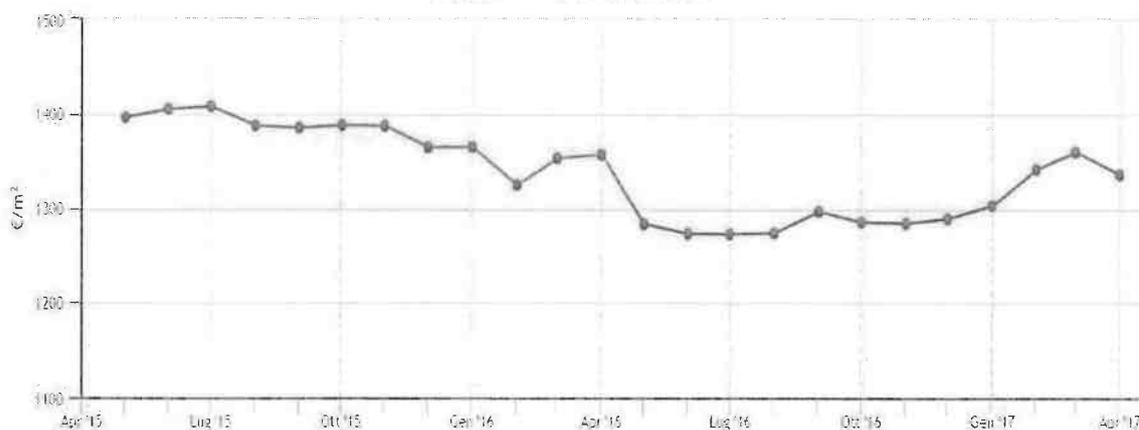
a) Stima attraverso il prezzo medio

Dalle sottostanti statistiche, dalle quale si evince il prezzo medio richiesto per immobili in vendita presso il Comune di Acì Catena

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Prezzo medio richiesto in vendita
Comune di Aci Catena (CT) | Ultimi 24 mesi



	Lug '15	Ott '15	Gen '16	Apr '16	Lug '16	Ott '16	Gen '17	Apr '17
Prezzo Medio	1.408	1.388	1.365	1.357	1.273	1.280	1.289	1.338
Appartamento	1.406	1.380	1.355	1.283	1.268	1.279	1.289	nd
Attico/Mansarda	1.093	1.031	1.172	1.184	1.147	1.158	1.432	nd
Casa indipendente	1.258	1.106	1.021	1.129	1.243	905	1.000	nd
Palazzo/Stabile	1.463	1.463	1.463	1.463	1.471	575	575	nd
Rivisto/Casale	nd	nd	nd	nd	nd	920	920	nd
Villa	1.718	1.772	1.461	1.444	1.512	1.529	1.436	nd
Villetta a schiera	1.438	1.471	1.475	1.293	1.335	1.392	1.321	nd

assumendo come indicazione temporale di vendita, Gennaio 2017, Il cui andamento del prezzo medio per gli "Appartamenti" è pari a: **€ 1.289,00/mq**

Avendo calcolato la superficie commerciale pari a mq 169,85 (Appartamento + Cantina/Box), il valore dell'immobile, stimato attraverso il prezzo medio è pari:

$$\text{€/mq } 1.289,00 \times \text{mq } 170,60 = \text{€ } 219.903,04$$

b) Stima attraverso indagini di mercato in loco

Da indagini personali :

- in loco (Vendita stesso complesso P.2°), si è appurato che la richiesta di vendita è pari ad **€/mq 1.060,00**
- considerato che il prezzo al mq sopra riportato, possa essere abbattuto del 15% per trattative, e cioè pari ad **€/mq 901,00**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Con i dati sopra riportati, il valore dell'immobile, stimato in funzione del valore di mercato immobiliare, è pari:

$$\text{€/mq } 901,00 \times \text{mq } 170,60 = \text{€ } 153.710,60$$

Mediando le stime di $(a + b)/2$, si ottiene il più probabile **valore di mercato** pari ad

$$\text{€ } (219.903,04 + 153.710,60) / 2 = \text{€ } 206.879,48 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 186.806,82$$

Tenendo conto che sul presente immobile, **insistono oneri in detrazione**

- Pratica per ottenimento abitabilità Piano 3°, comprensiva di sanzioni e oneri € 2.500,00
- Oneri Condominiali insoluti € 2.345,00
- Oneri per Riparazioni circa € 4.700,00
- Sommano Oneri in detrazione € 9.545,00**

il valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato in ditta al Sig. Debitore Esecutato

- L'appartamento con annessa cantina, censito al N.C.E.U. del Comune di Acì Catena
 - Per l'Appartamento : Fg. 6 Part. 285 Sub 40; Categoria A/3 - Classe 7; Consistenza 7,5 Vani; Superficie Catastale Totale mq 168; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 154; Rendita € 503,55; via Finocchiarì n. 17; Piano 2° e 3°; Interno 6; Scala A
 - Per la Cantina: Fg. 6 Part. 285 Sub 22; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Rendita € 39,97; Via Finocchiarì n. 15 A; Piano S1

è pari ad

$$\text{€ } (186.806,82 - 9.545,00) = \text{€ } 177.261,20$$

M.2) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO TENENDO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO NELLA MISURA TRA IL 15 E IL 20% DEL VALORE STIMATO

A norma dell'art. 1490 c.c., il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'utilizzo cui è destinata ovvero ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



Il vizio può consistere dunque sia in una imperfezione materiale della cosa che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata sia sulla mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che la cosa dovrebbe presentare .

Per i motivi sopra esposti, considerato che apparentemente l'immobile non debba soffrire di particolari vizi occulti, al prezzo di mercato sarà applicato l'abbattimento forfettario pari al 15% .

Avendo precedentemente calcolato il valore di mercato dell'appartamento, pari ad € 177.261,20, applicando l'ulteriore decurtazione del 15% pari ad € 26.589,18, il **prezzo dell'Appartamento comprensivo di Cantina** posto in vendita è pari :

$$€ (177.261,20 - 26.589,18) = 150.672,02 \text{ in C.T. } € 150.000,00$$



CAPITOLO N

N.1) INDICARE , SPIEGANDONE LE RAGIONI, L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI

Come detto nei paragrafi precedenti, le caratteristiche intrinseche dei cespiti (Appartamento + Cantina), li rendono frazionabili in più lotti .

Tuttavia, considerato che

- la Cantina è stata catasta come Catg. C/6 (Box auto)
- è opportuno, vista la difficoltà al posteggio, assoggetta il Box auto all'appartamento
- la vendita separata del Box deprezzerebbe il valore dell'appartamento
- la vendita per singolo lotto del Box non coprirebbe il deprezzamento dell'appartamento

lo scrivente C.T.U per i motivi esposti, ritiene opportuno **vendere i cespiti (Appartamento + Cantina) in unico lotto**

N.2) PREDISPORRE UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE O DEI LOTTI

Dovendosi vendere il cespite come unico lotto, si predisporre un piano di vendita per l'immobile :

❖ DATI RELATIVI ALLA PROCEDURA

Numero Procedura	59
Anno Procedura	2014
Tribunale	Catania
Corte D'Appello	
Legale	
Curatore	
Tipo Procedura	Esecuzione Immobiliare
Creditore	Banca Monte Paschi di Siena spa
Referente	
Magistrato	Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



❖ DATI RELATIVI ALLA VENDITA

Data Procedura

Ora Procedura

Luogo

Indirizzo

Tipo Con Incanto

Referenze

Base D'Asta 150.000,00

Valuta Euro

Fascia Prezzo 50.000-200.000

Rialzo Minimo 1.000,00

Deposito Cauzionale 15% del prezzo di base asta

Deposito conto spese 20% del prezzo base d'asta (salvo necessarie integrazioni)

❖ DATI RELATIVI AL BENE

Ubicazione Via Finocchiarì

Località Aci Catena

Cap. 95022

Provincia Catania

Regione Sicilia

Nazione Italia

Descrizione - appartamento, occupato dal debitore, piano 2° e 3° composto da

- n.5 Vani (di cui 4 Vani al P. 2° e 1 al P.3°)
- n.5 Accessori [P.2° (Corridoio, Bagno, Lavanderia), P.3° (Cucina Bagno)
- due ballatoi, P.2°, posti uno sul fronte Est e uno sul fronte Ovest

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta@fastwebnet.it – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Fax : (095) 83.65.952 - Cell. (+39) 335.6797470



