

**DOTT.DARIO MIRONE**

INGEGNERE CIVILE

p.zza Salvo D'Acquisto n. 3

95024 Acireale (CT)

tel.-fax 095/7649346

cell.: 336 889496

PEC: dario.mirone@ingpec.eu

Acireale li, 29/04/2023

**TRIBUNALE DI CATANIA (VI Sezione Civile)**

Esecuzione immobiliare promossa da BRAMITO SPV SRL assistita dall'Avv. Aldo Bongiaro; contro [REDACTED] (R.G.Es. 785/2019).

**Premessa:**

Con Decreto di nomina del 14/10/2022 (notificato in data 17/10/2022) il Sig. Giudice Dott.ssa Cristiana Delfa, delegato all'esecuzione intestata, nominava il sottoscritto Ing. Dario Mirone (in sostituzione dell'Ing. Roberto Corradini) consulente tecnico d'ufficio nella suddetta procedura in sostituzione dei precedenti CTU, concedeva gg. 90 (dal giuramento del 20/10/2022) per il deposito della relazione. In data 20/10/2022 il CTU effettuava il giuramento telematico.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito

quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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

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

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

f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione

alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, **6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico**

e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale

esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

**t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

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

w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scar

samente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

### **Svolgimento dell'incarico:**

In data 20/10/2022 si effettuava il giuramento telematico.

In data 18/10/2022 il Custode giudiziario, Avv. Roberto Palazzo, inviava PEC allo scrivente trasmettendo il proprio contatto telefonico. Successivamente si contattava l'Avv. Palazzo, al fine di stabilire le modalità di esecuzione dei sopralluoghi. Il Custode Giudiziario forniva al CTU il numero telefonico dell'esecutato, che veniva prontamente contattato, stabilendo il giorno 18/11/2022 per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 08/11/2022 si inviava una PEC al legale del creditore precedente ed al custode giudiziario, al fine di effettuare il sopralluogo in data 18/11/2022.

In data 08/11/2022 si richiedevano le planimetrie catastali, le visure e gli estratti di mappa degli immobili pignorati, con la collaborazione di tecnico esterno.

In data 18/11/2022 si effettuava il sopralluogo degli immobili siti in Biancavilla via dell'Oste n. 5 e via del Bottai n. 1. Il Custode Giudiziario riferiva al CTU che l'immobile sito in via del Bottai n. 1 era già soggetto ad altra procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Catania al R.G.Es. 1170/2017, la cui vendita era già fissata per il giorno 19/01/2023. L'esecutato dichiarava che il terreno sito in Belpasso (al foglio 95, part. 535) non è mai stato di sua proprietà e che verosimilmente appartiene al Consorzio di Bonifica di Catania. Si decideva di rinviare al giorno 25/11/2022.

In data 24/11/2022 il sottoscritto trasmetteva al G.E. una richiesta di chiarimenti e direttive, facendo premesso quanto emerso nel corso del sopralluogo del 18/11/2022.

Non si otteneva alcuna risposta.

In data 25/11/2022 si effettuava ulteriore sopralluogo, al fine di visionare gli immobili siti in Biancavilla (appartamento in via del Bottaio n. 1, appartamento in via Marchese Salvo e garage). Si rinviava al giorno 02/12/2022 per il proseguo delle operazioni.

In data 14/12/2022, dopo aver rinviato per problemi di salute dello scrivente, si effettuava il sopralluogo degli immobili siti in Belpasso.

In data 10/01/2023 si chiedeva al Sig. Giudice una proroga di giorni 40 per il deposito della CTU, successivamente concessa.

In data 24/02/2023 si chiedeva al Sig. Giudice ulteriore proroga di giorni 30.

In data 29/03/2023, dopo aver conferito con il Sig. Giudice, si richiedeva ulteriore proroga sino al giorno 30/04/2023.

In data 11/04/2023 la Cancelleria inviava un provvedimento del Sig. Giudice, con il quale si rinviava all'udienza del 06/06/2023.

In data 29/04/2023 si trasmetteva la relazione agli esecutati, all'indirizzo PEC indicato; contestualmente si inviava la relazione, via PEC, al legale del creditore procedente ed al custode giudiziario.

**Elenco degli immobili pignorati:**

- 1) terreno sito in Belpasso, c/da Borsellino, di mq 2230; foglio 95, part. 535;
- 2) terreno sito in Belpasso, c/da Spina Santa, di mq 1719; foglio 83, part. 548;
- 3) fabbricato rurale sito in Belpasso, di mq 256; foglio 83, part. 49;
- 4) laboratorio sito in Biancavilla, via Del Bottaio n. 1, piano T, di mq 829; foglio 34, part. 557, sub 13;
- 5) appartamento sito in Biancavilla, via Del Bottaio, piano 1°, di vani 6.5; foglio 34, part. 557, sub 5;
- 6) appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, piano 1°, di vani 8; foglio 34, part. 557, sub 5;
- 7) appartamento sito in Biancavilla, via Marchese Di Salvo, di vani 5.5; foglio 46, part. 463, sub 9;
- 8) garage sito in Biancavilla, via Marchese Di Salvo, di mq 20; foglio 46, part. 463, sub 57.

**1) Terreno sito in Belpasso, c/da Borsellino, di mq 2230; foglio 95, part. 535:**

Il suddetto terreno è costituito da una striscia di larghezza ridottissima; esso è caratteristico di un esproprio da parte del consorzio di bonifica, come anche affermato a verbale; probabilmente, come spesso avviene, non si è ancora formalizzato l'atto di trasferimento. Si ritiene pertanto che, visto quanto constatato e considerato che il valore risulta irrisorio ai fini della procedura, non sia opportuno procedere con l'accertamento.

Pertanto, si omette di analizzare il suddetto immobile.



I Particella 535

**2) Terreno sito in Belpasso, c/da Spina Santa, di mq 1719; foglio 83, part. 548:**

Dati anagrafici:

Trattasi di un terreno incolto ed abbandonato.

Dati catastali:

Il terreno è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 83, part. 548, della estensione di mq 1719.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Regolarità dell'immobile:

Non vi sono particolarità da rilevare.

#### Dati tecnici:

Il terreno risulta pervenuto ad uno degli esecutati in piena proprietà con atto di compravendita del 15/01/2003, a rogito del notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 2493/1940, da potere di [REDACTED] e successiva nota di rettifica del 15/01/2003, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritta il 05/07/2013 ai nn. 38204/31305.

N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 27/11/2008 ai nn. 68996/43356.

#### Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord con part. 49, a est e sud con part. 549, a ovest con part. 547.

#### Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019,

rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Caratteristiche costruttive e distributive:

Trattasi di terreno incolto ed abbandonato. Data l'orografia (vedi foto allegate) esso è sostanzialmente costituito da un vaso al fine di irrigazione.

Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (terreno incolto).

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce al terreno di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 1.50

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

mq 1719.00 x €/mq 1.50 = **€ 2.578,50**

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso . Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

**Valore di vendita: € 2.578,50 x 0.80 = € 2.062,00 (arrotondato)**

Il terreno non risulta divisibile.







foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



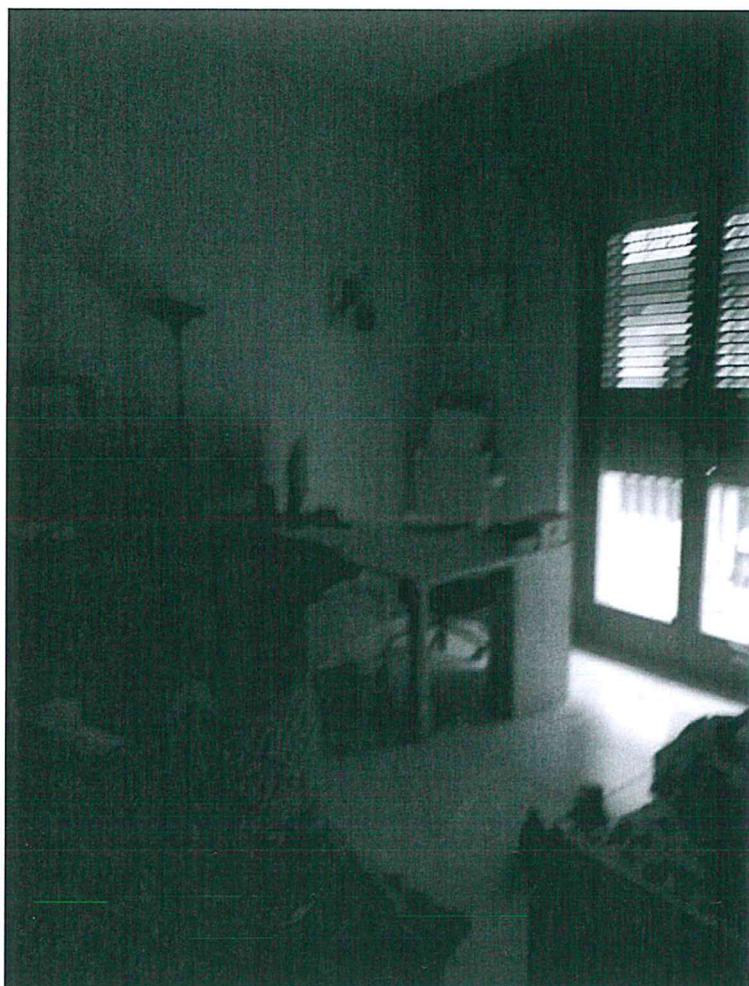
foto 7



foto 8



foto 9



**foto 10**



**foto 11**



foto 12



foto 13

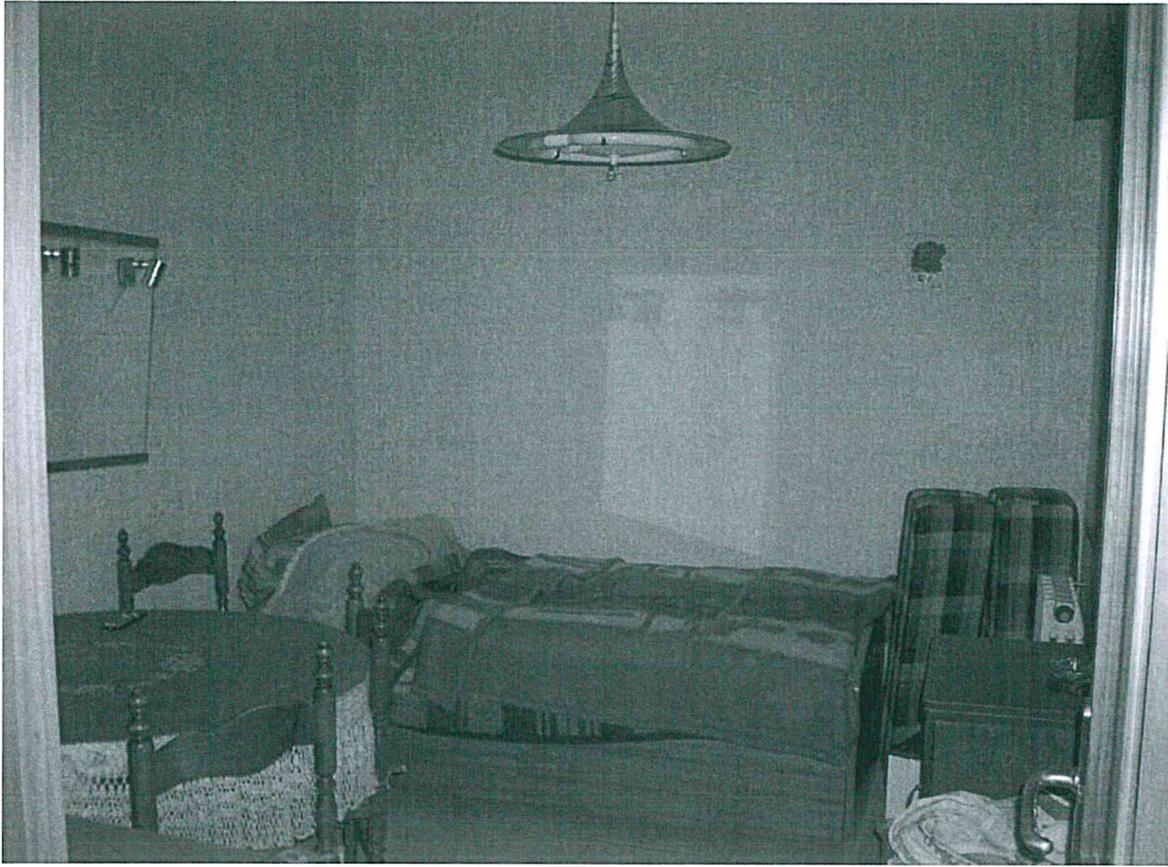
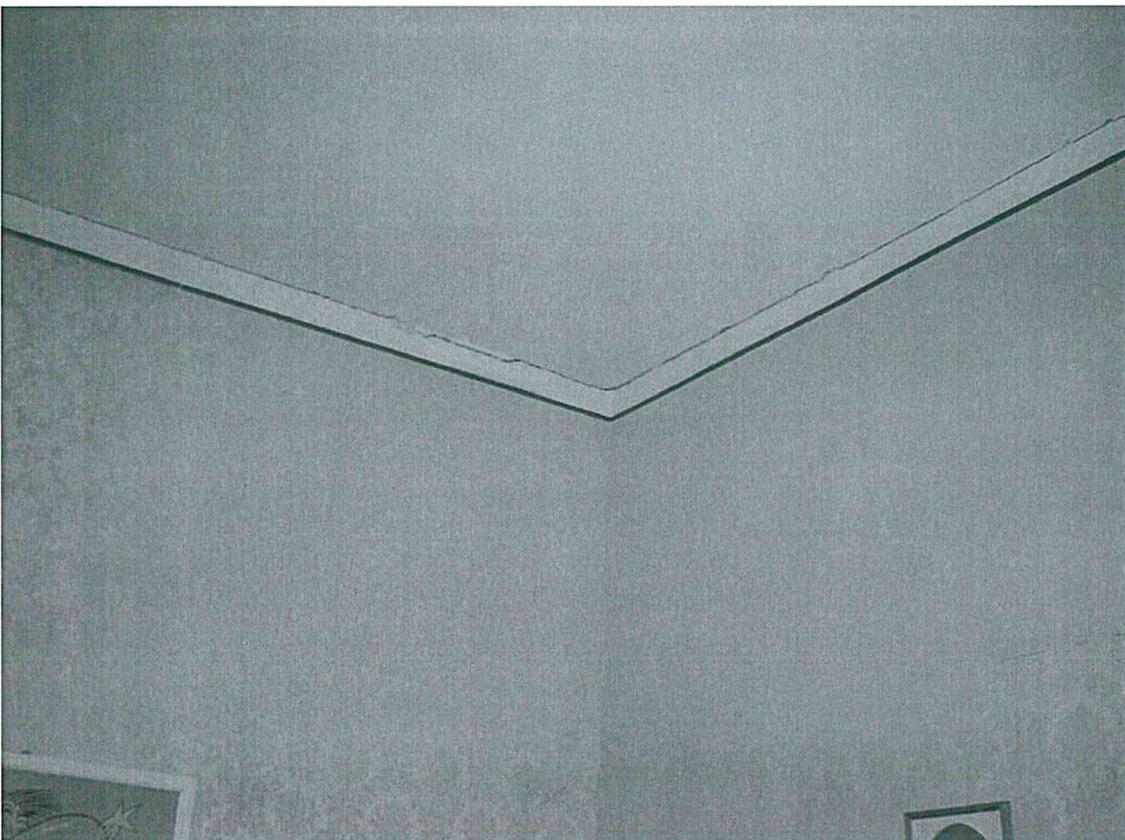
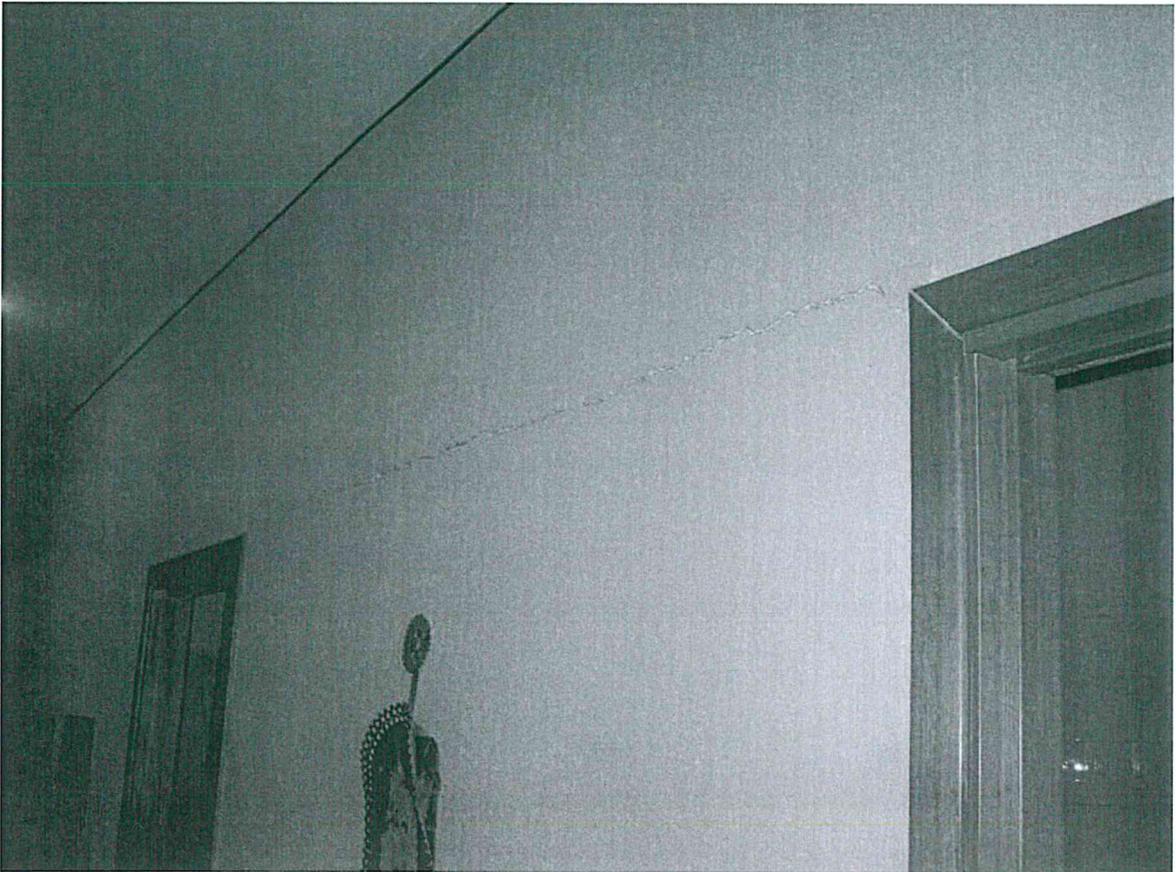
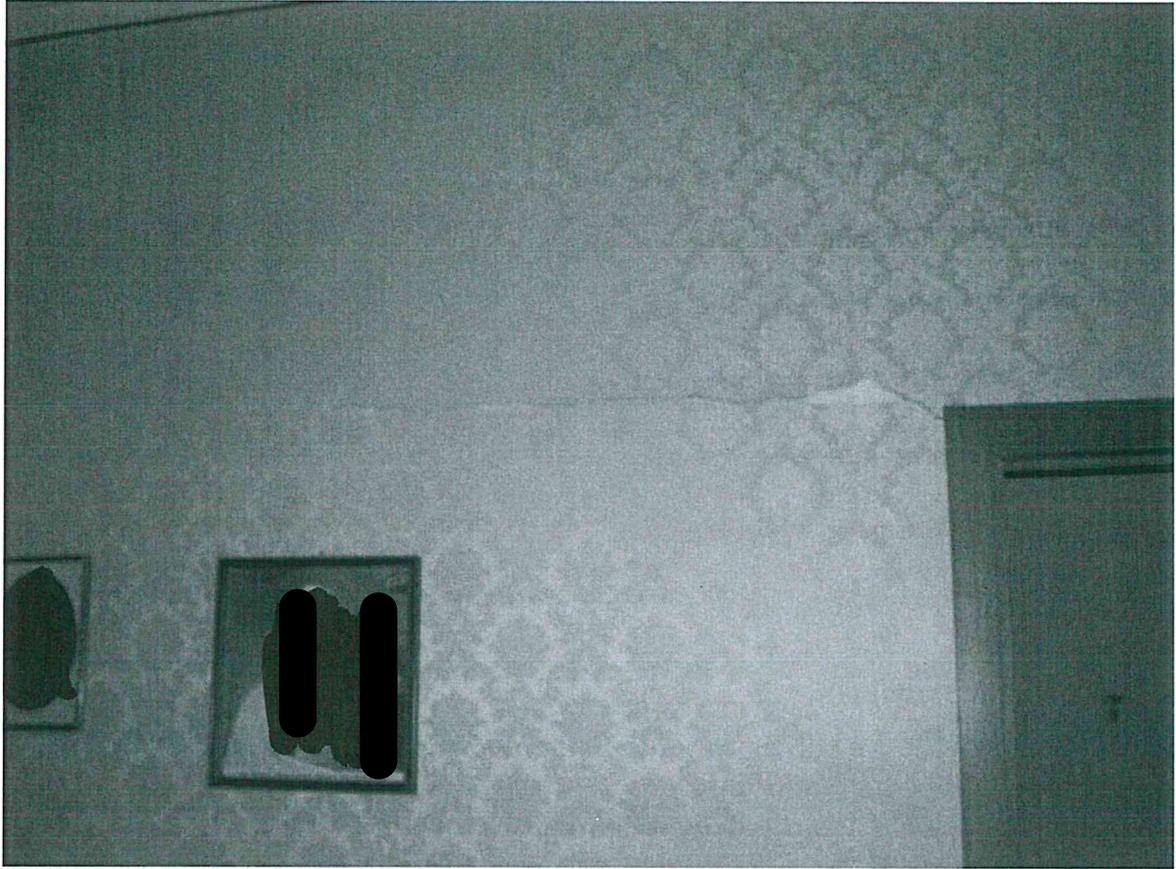
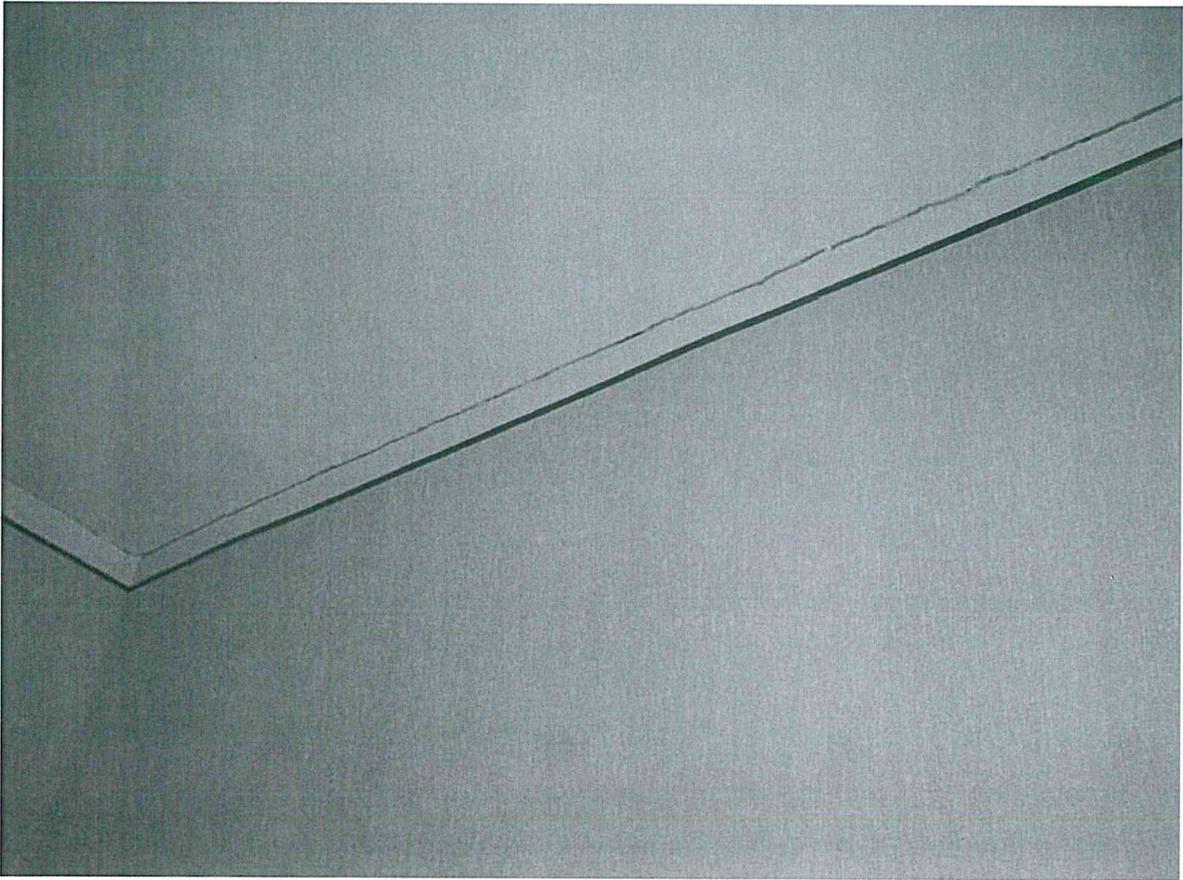
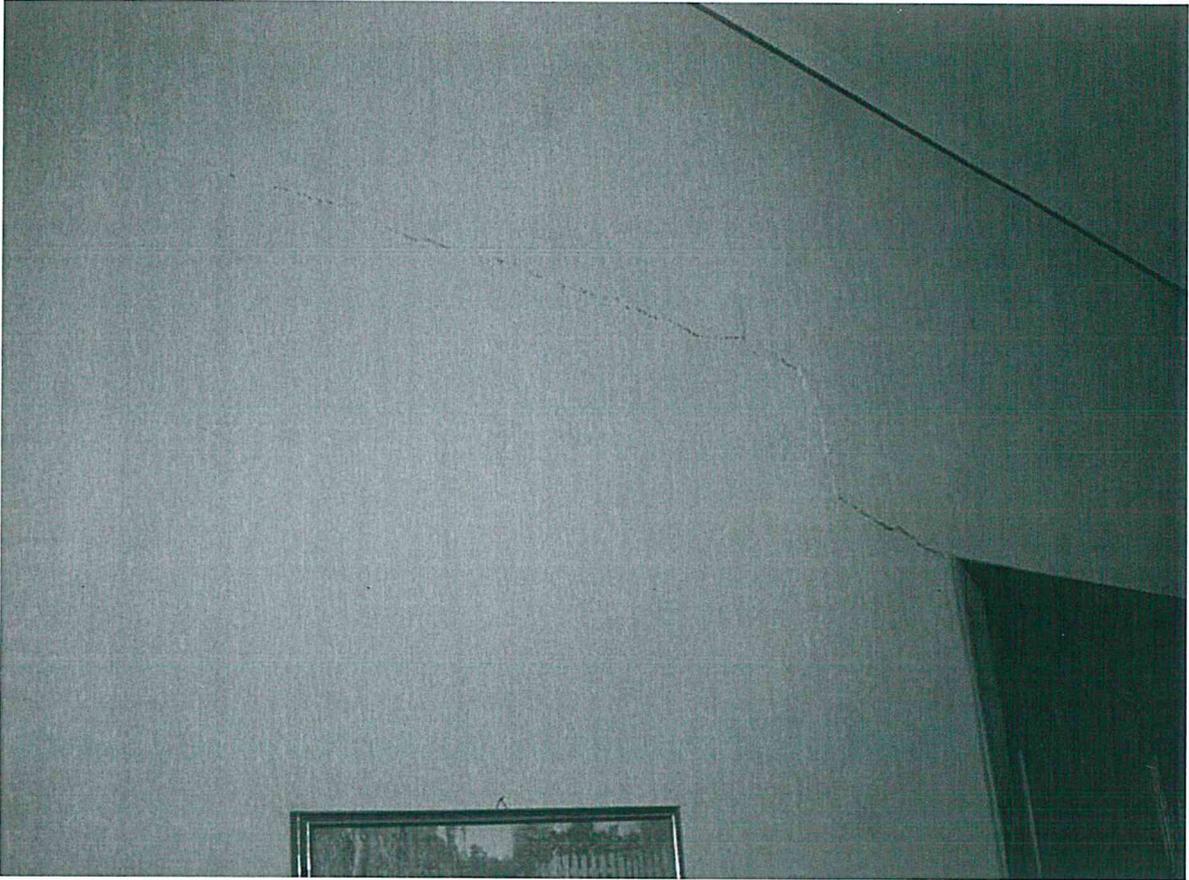


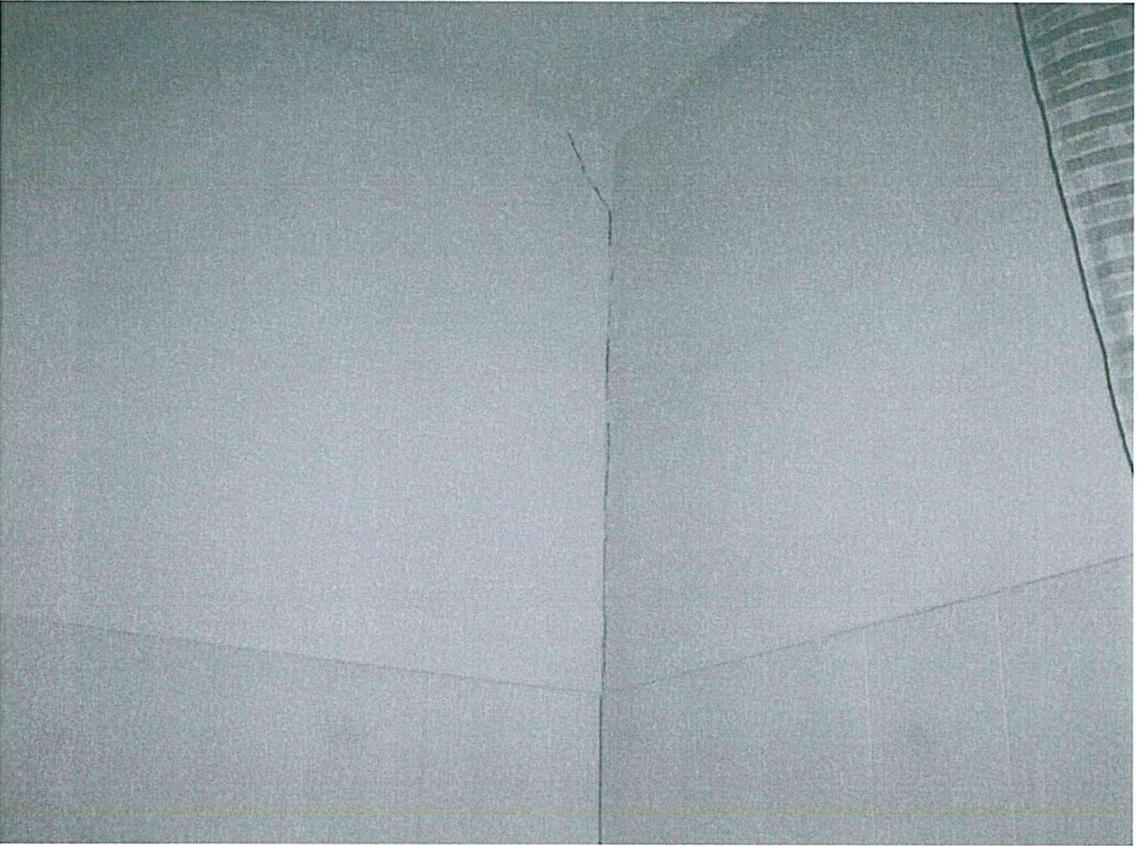
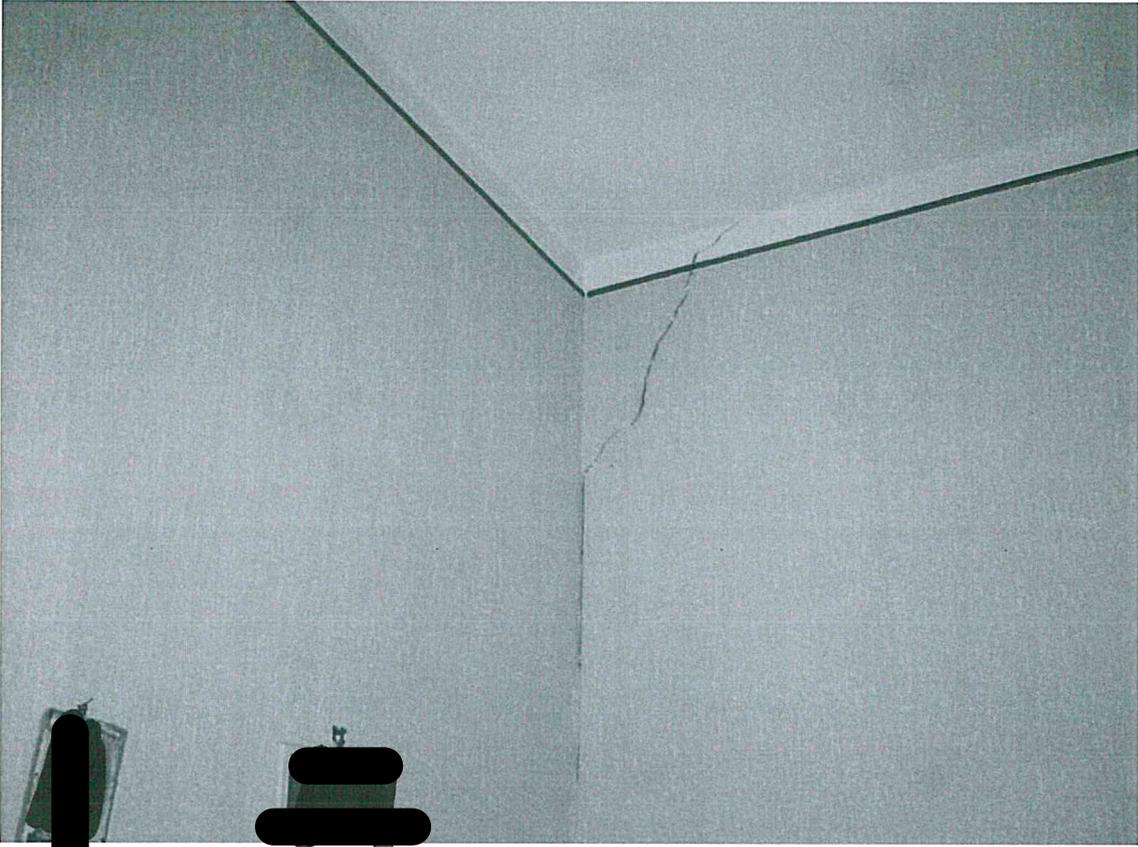
foto 14

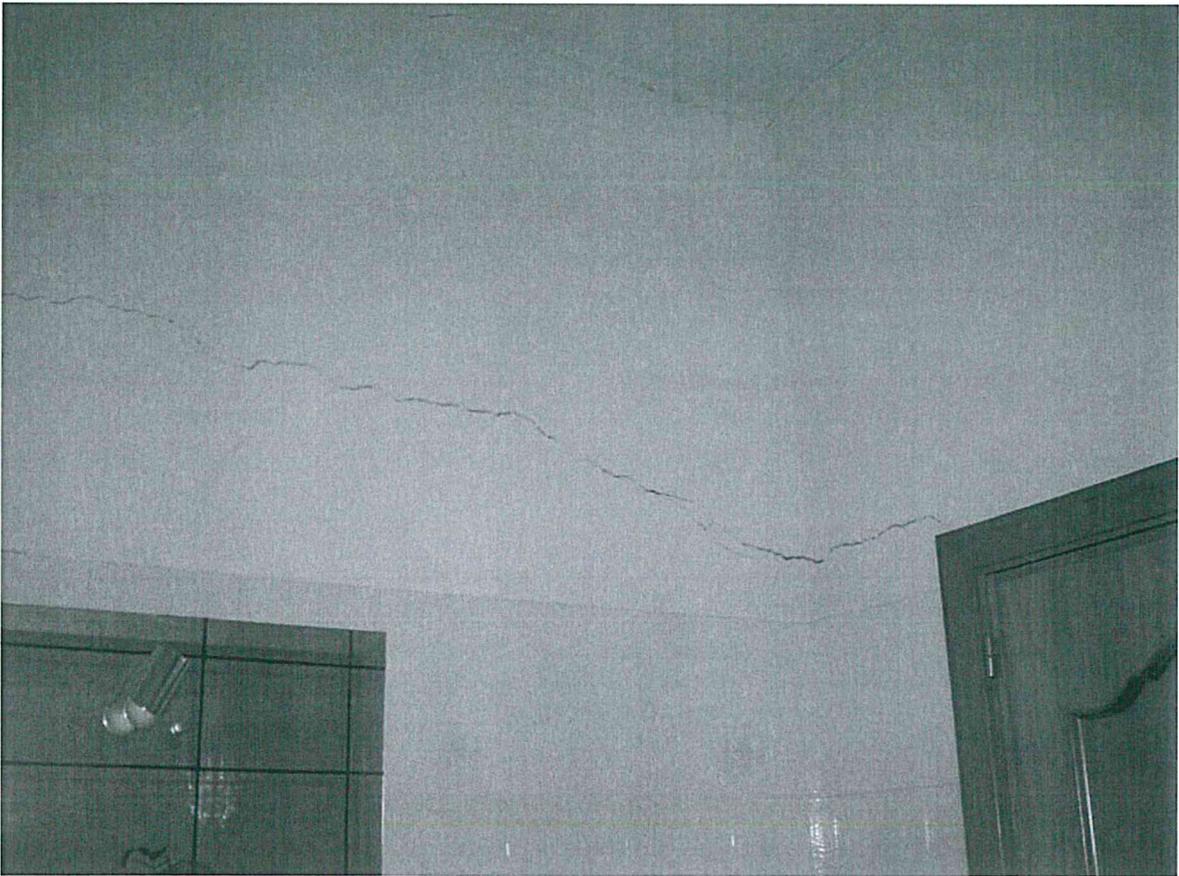
FOTO DELLE LESIONI











MODULARIO  
P. 119 Jan. 1997

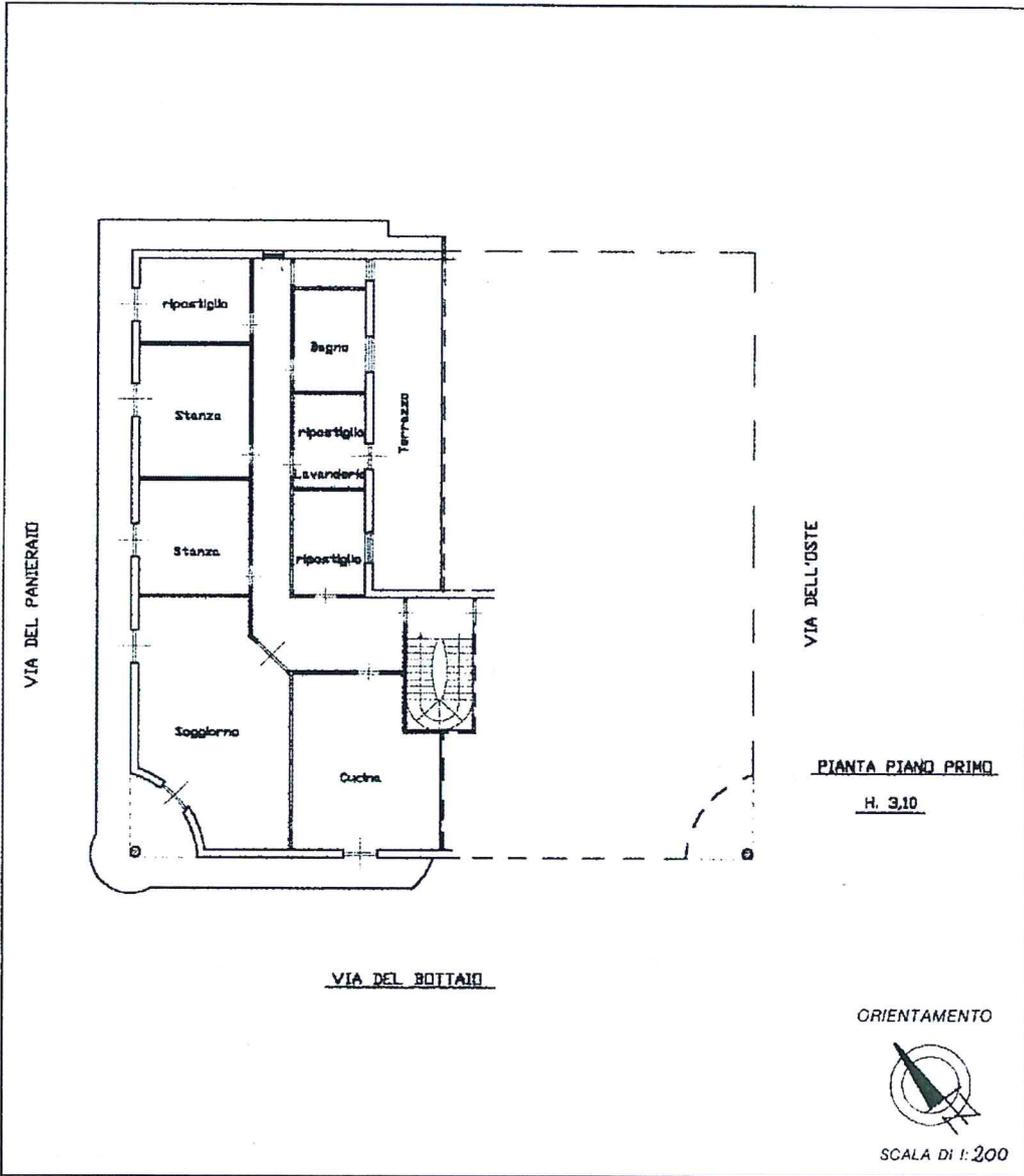


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BIANCAVILLA via DEL BOTTAIO ANG. VIA DEL PANIERAIO CIV.



PIANTA PIANO PRIMO

H. 3,10

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Banco: 119385 P. 119/100 e 119/101 - 30/01/97 - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 34  
 n. 558 sub. 5

Compilata da GEOR. ALFIO  
 (Titolo, cognome e nome)  
FURNARI  
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di RATANIA n. 1628  
 data ..... Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO  
[Handwritten marks]

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.04.00

Segue

Visura n.: T46156

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BIANCAVILLA</b> (Codice:A841)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>CATANIA</b> Foglio: 34 Particella: 557 Sub.: 5

**INTEGRAZIONI**

1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 18/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 238 m <sup>2</sup>	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256225 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100274.1/2016)

Indirizzo	VIA DEL BOTTAIIO Piano 1		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	di studio: conferma superficie incoerente del protocollo n.ct0256221/2016: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 238 m <sup>2</sup>	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256221 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100272.1/2016)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Indirizzo	VIA DEL BOTTALIO Piano I		
Notifica	Partita	Mod.58	
Amendamenti	di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.4/1166/1998; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani		Euro 328,98 L. 637,000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001 Pratica n. 12804 in atti dal 12/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2001)
Indirizzo		VIA DEL BOTTALIO Piano I										
Notifica	Partita	Mod.58										
Amendamenti	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani		L. 637,000	VARIAZIONE del 29/05/1998 in atti dal 29/05/1998 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. A01165.1/1998)
Indirizzo		VIA DEL BOTTALIO ANGOLO VIA DEL PANIERAIO Piano I										
Notifica	Partita	Mod.58										
Amendamenti	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/05/1998

N.	GRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		
2		

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.04.00  
Visura n.: T46156 Pag.: 3

Fine

DATI DERIVANTI DA

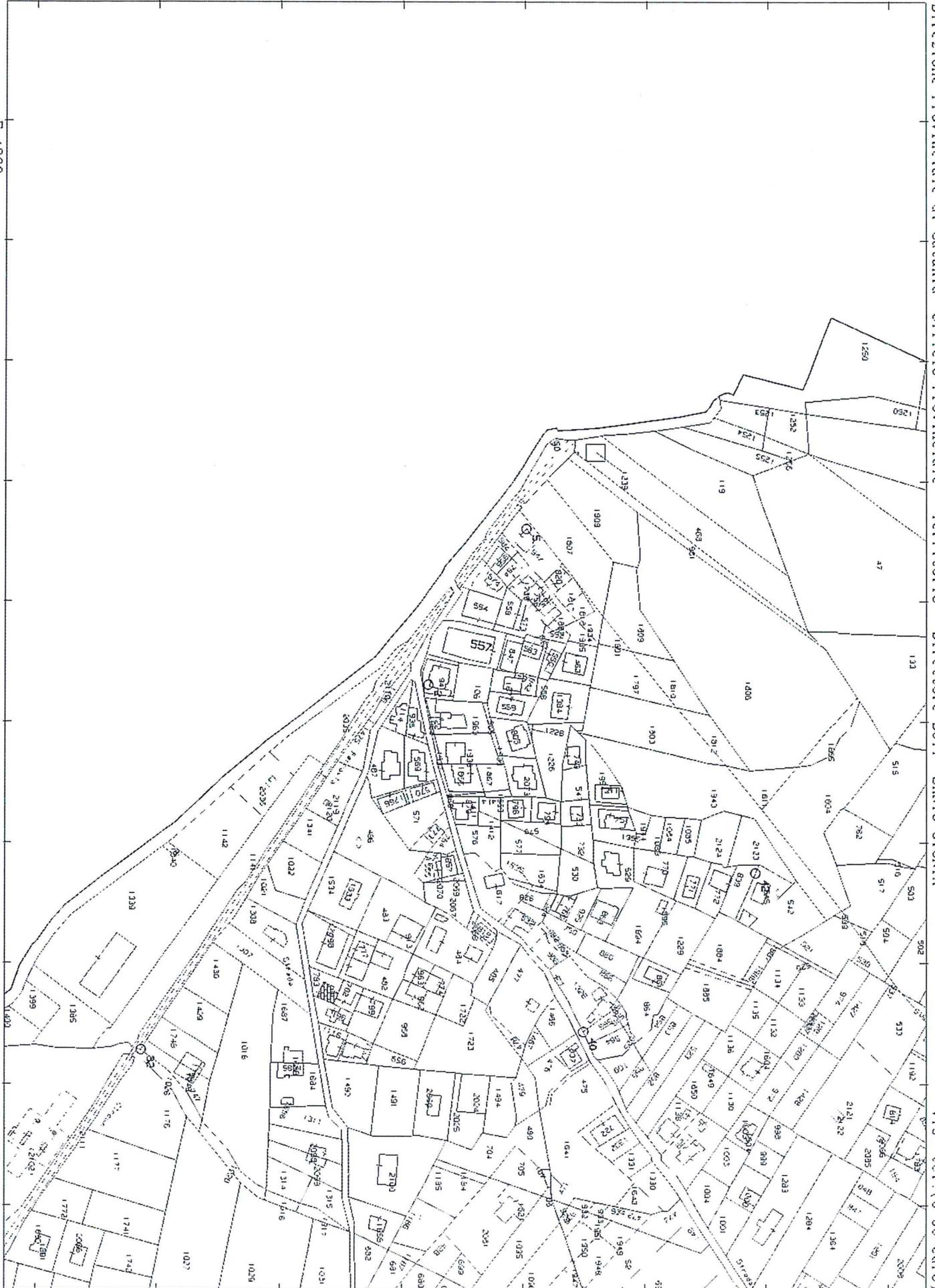
VARIAZIONE del 29/05/1998 in atti dal 29/05/1998 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. A01165.1/1998)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-SUD: VIE STATI UNITI D'AMERICA-SPAGNA-PANTELLERIA-FAVIGNANA-UNIONE SOVIETICA-PISACANE-G.D'ANNUNZIO-FRANCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

**6) Appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, foglio 34, part. 557, sub 5;**

Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, al piano primo.

Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 34, part. 557, sub 9, Cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 200 (mq 193, escluso le aree scoperte), rendita € 404.90.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

### Regolarità dell'immobile:

Risulta presentata istanza di sanatoria edilizia n. 637/95. La pratica non è ancora stata completata. Oltre gli ulteriori adempimenti, bisogna ancora versare circa € 3280.00 per oblazione, circa € 2318.00 per oneri di urbanizzazione, nonché le sanzioni per ritardato pagamento.

### Dati tecnici:

A due degli esecutati il terreno su cui è stato costruito l'immobile (di cui al foglio 34, part. 557, sub 5 e 9) è pervenuto a due degli esecutati per 1/2 ciascuno in proprietà con atto di compravendita del 21/06/1979, notaio Guzzardi di Adrano, trascritto nel 1979 al n. 19201, da potere di [REDACTED] e successiva nota di rettifica del 04/12/2001, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 1371, trascritta il 18/12/2001 ai nn. 46475/35014.

L'immobile risulta abitato dall'esecutato con la famiglia.

### Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a sud-est con via Dell'Oste, a nord-ovest con via Del Paneraio, a nord-est con altra ditta.

### Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di

Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

#### Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta la planimetria, nella quale sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato.

L'immobile di cui trattasi è sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, di realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona periferica e degradata. Lo stabile si presenta in condizioni esterne di conservazione degradate. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, non sono state apportate modifiche.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, tre vani, tre bagni, cucina-tinello, ripostiglio e corridoio. La superficie lorda è pari a mq 188.80, la superficie utile è pari a mq 164.30. L'altezza utile è pari a mt 3.00. I pavimenti sono in ceramica (parquet nel vano letto matrimoniale, corridoio e nella cameretta); gli infissi esterni sono in alluminio a bordo arrotondato e vetro-camera (con persiane), le porte interne sono in legno tamburato (con

bugne); l'impianto termico è costituito da caldaia murale esterna indipendente e piastre in alluminio; l'impianto elettrico risulta realizzato a norma, con salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in spatolato (nelle zone giorno) carta o ducotone nelle altre zone. I materiali interni sono di discreta qualità.

#### Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo civile, in condizioni normali), facendo riferimento anche alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1" che riporta, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona degradata e senza particolare pregio.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 620.00:

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

mq 164.30 x €/mq 620.00 = **€ 101.866,00**

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle parti abusive (L.R. 4/2003 art. 20, comma 3), valutato complessivamente in

**€ 9.598,00 come segue:**

- per oblazione: = € 3280.00;
- per oneri di concessione: = € 2318.00;
- spese tecniche forfetarie: = € 4000.00;

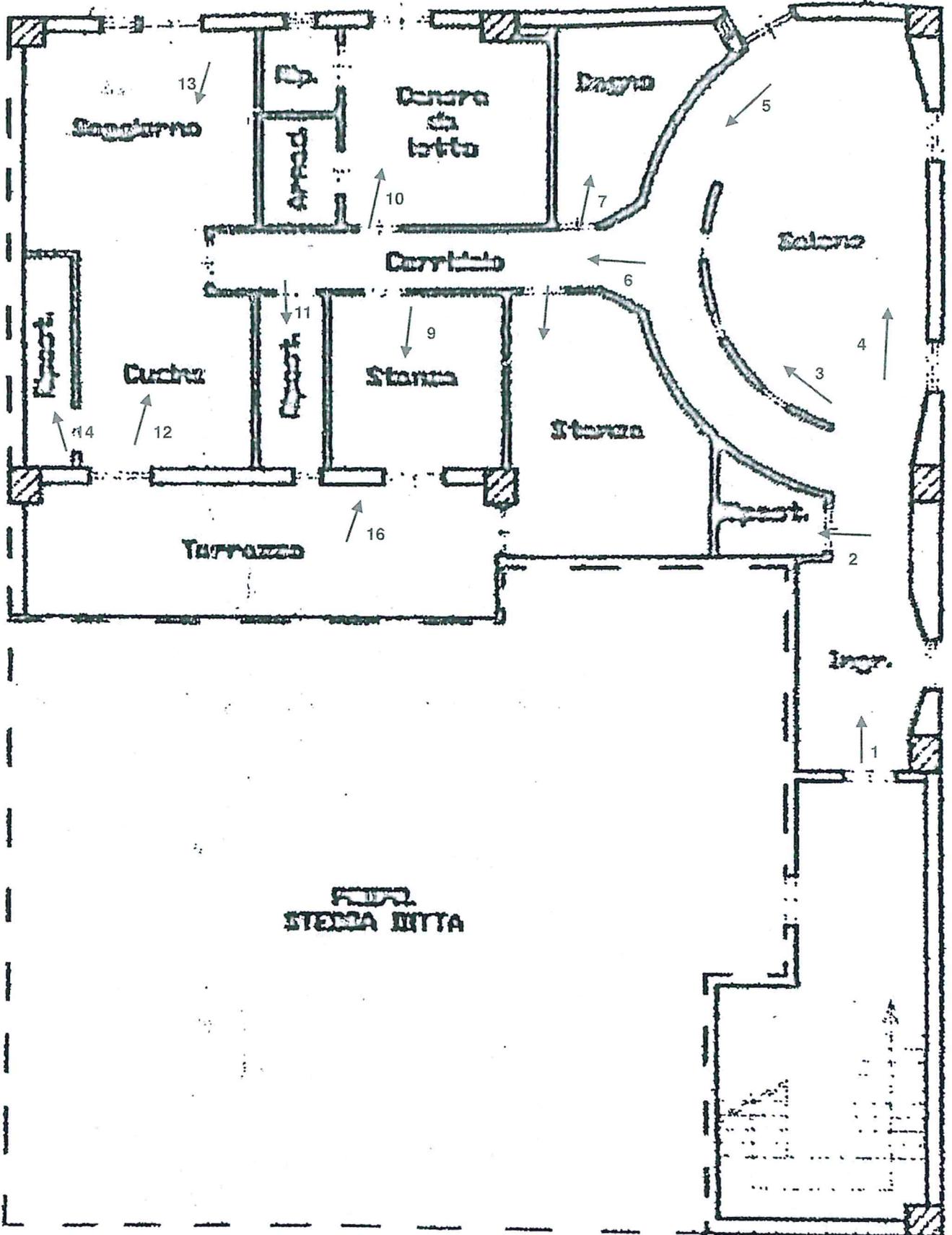
per quanto sopra il valore dell'immobile si otterrà da:

**Valore di stima:** € 101.866,00 - 9.598,00 = **€ 92.268,00**

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso . Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

**Valore di vendita:** € 92.268,00 x 0.80 = **€ 73.814,00 (arrotondato)**

Date le caratteristiche e la circostanza che risulta abitato dall'intera famiglia, immobile non risulta divisibile.



COSTR. PALAZZI

VIA FELLONE



FOTO ESTERNE



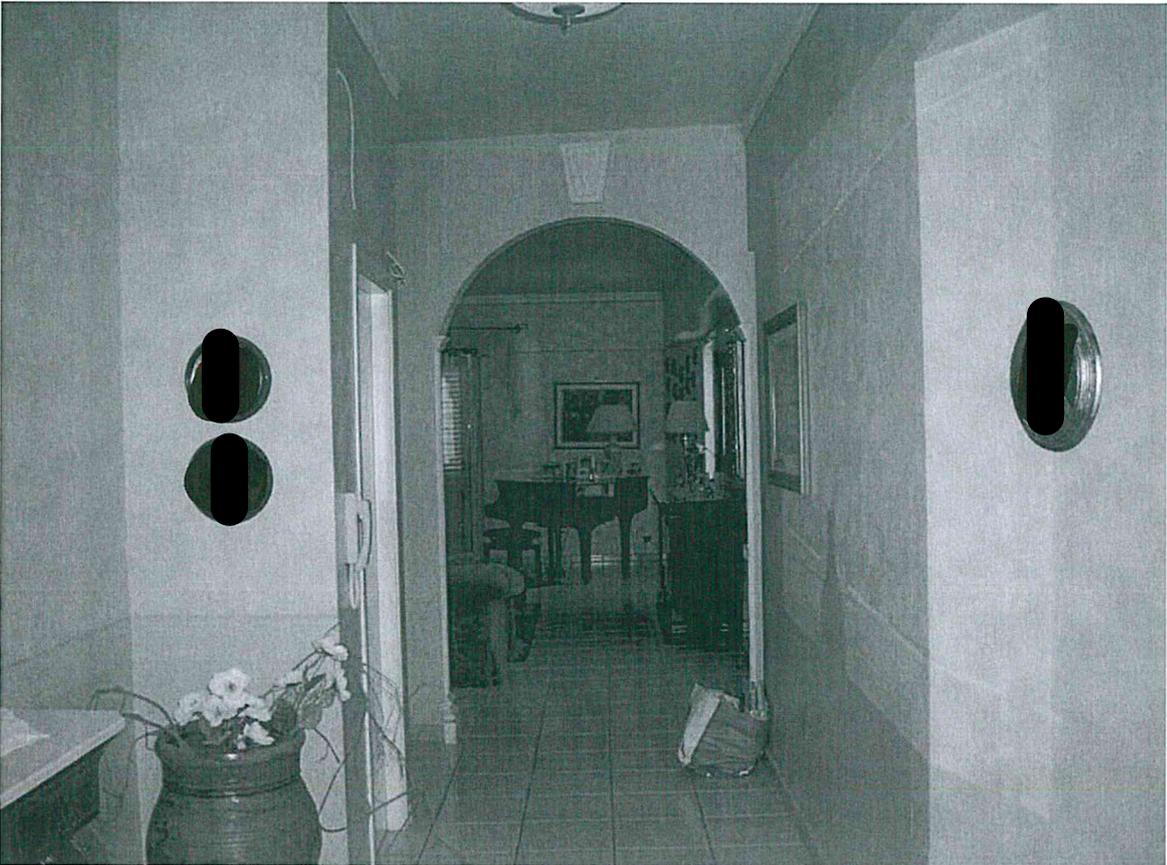


foto 1



foto 2

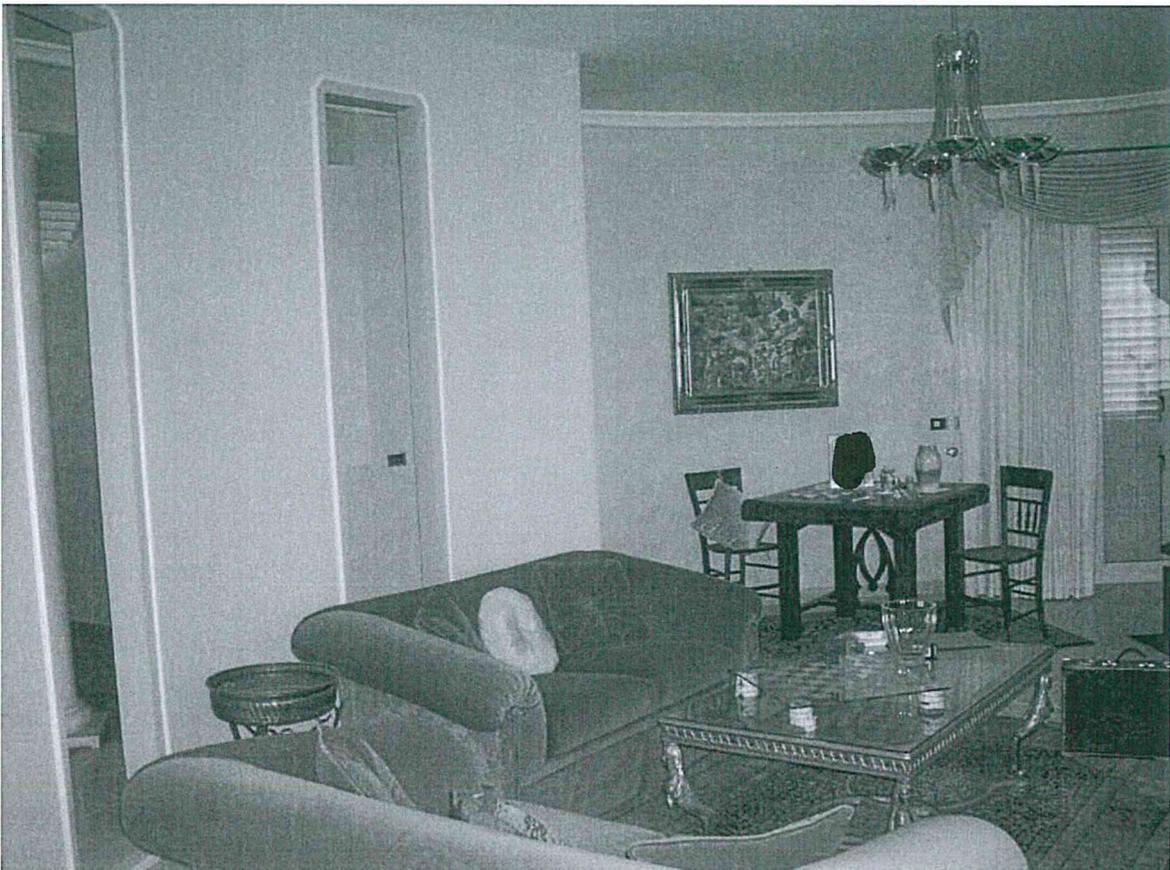


foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7

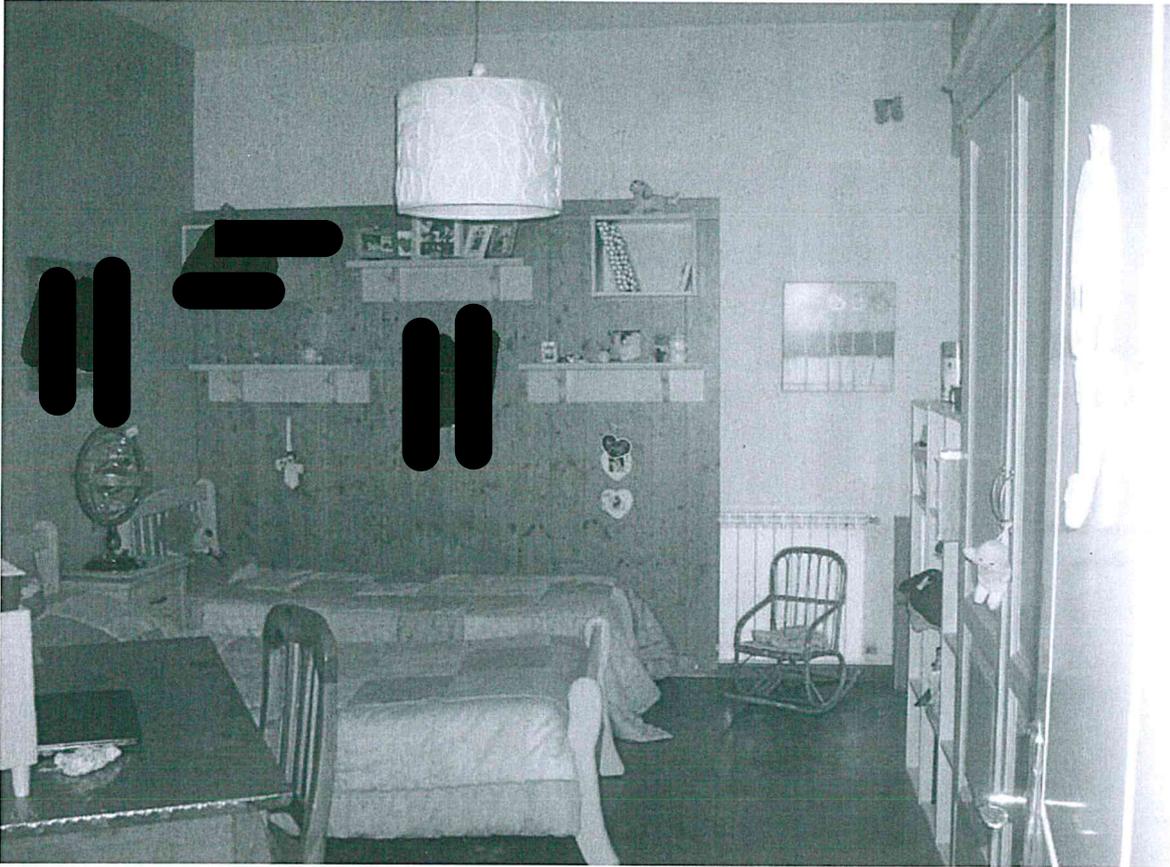


foto 8

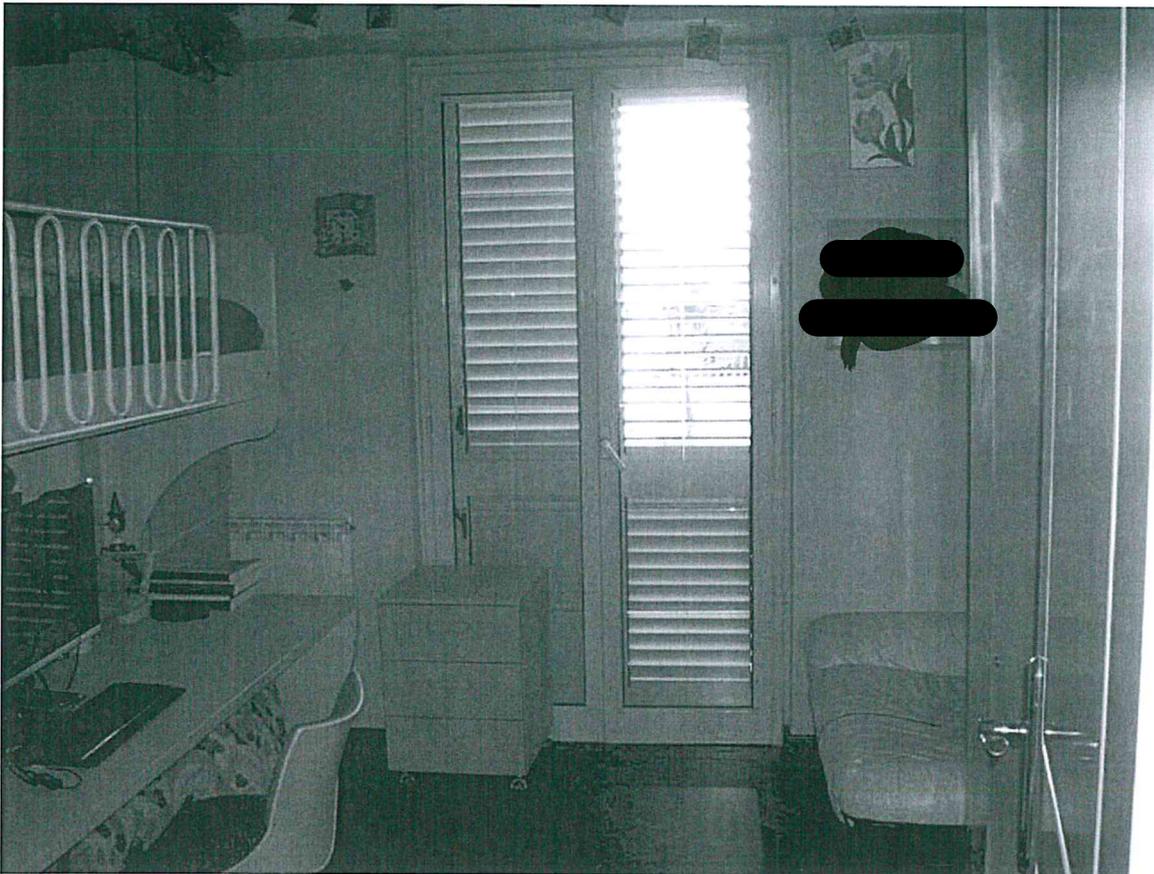


foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14

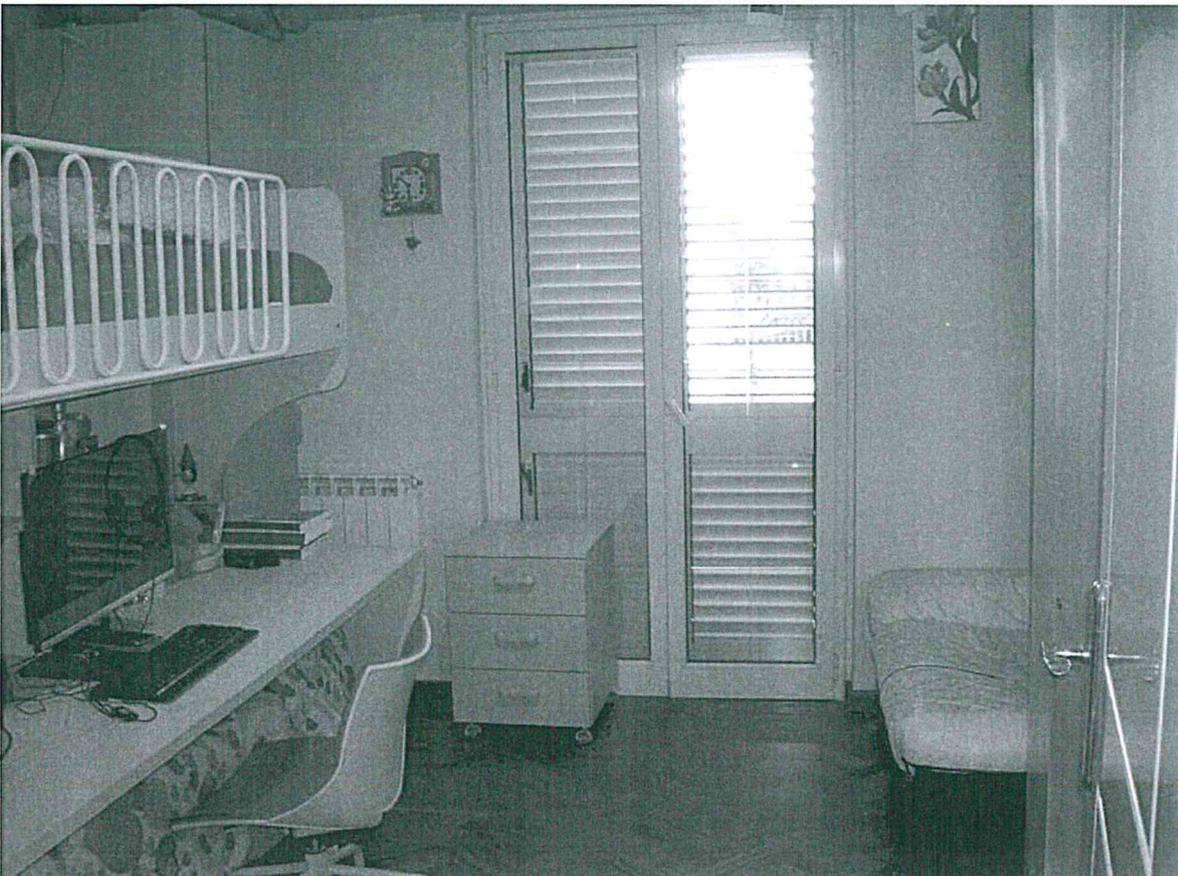


foto 15

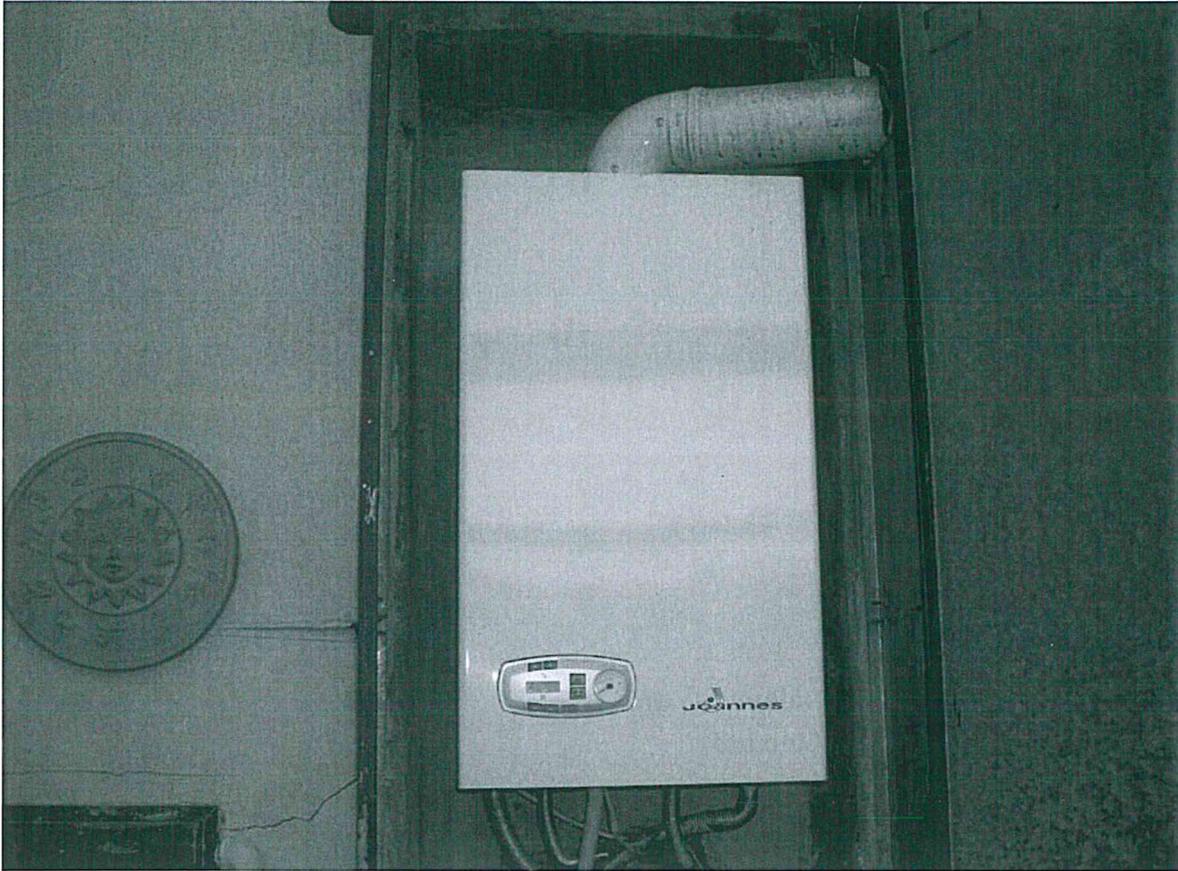


foto 16



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-SUD: VIE STATI UNITI D'AMERICA-SPAGNA-PANTELLERIA-FAVIGNANA-UNIONE SOVIETICA-PISACANE-G.D'ANNUNZIO-FRANCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.18.26  
 Visura n.: T53805 Page: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BIANCAVILLA (Codice:A841)
	Provincia di CATANIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 34 Particella: 557 Sub.: 9

**INTERESSATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2	[REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	557	9			A/2	2	8 vani	Totale: 200 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 193 m <sup>2</sup>	Euro 404,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELL'OSTE n. 5 Piano 1										
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
		Partita				Mod.58						

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		34	557	9			A/2	2	8 vani		Euro 404,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2014 Pratica n. CT0204354 in atti dal 30/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117325.1/2014)
Indirizzo		VIA DELL'OSTE n. 5 Piano 1										

MOD. 497

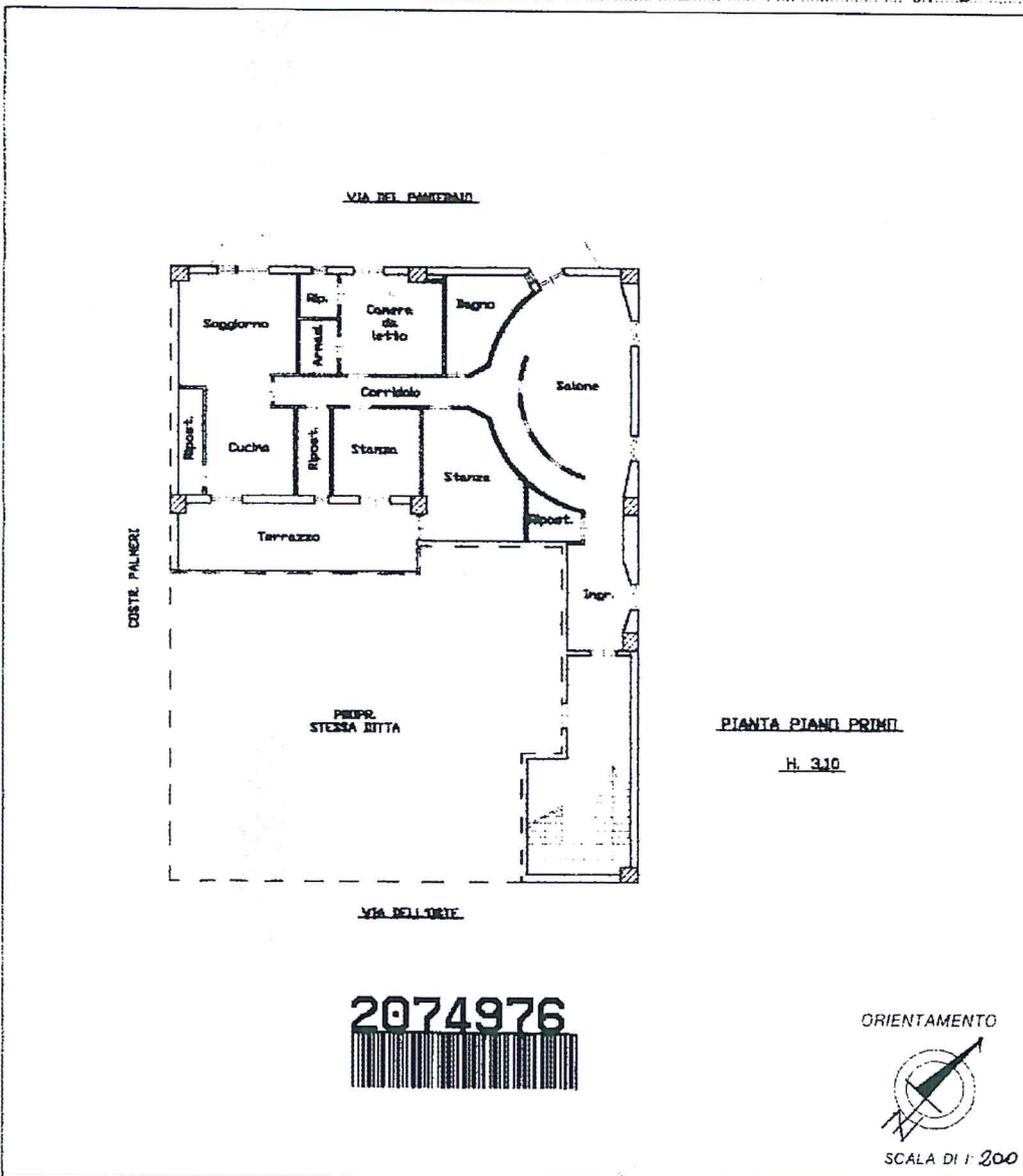


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CFU)

500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BIANCAVILLA via DELL'OSTE civ. 5



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 34  
 n. 557 sub. 9

Compilata dal GEOM. ALFIO FURNARI  
 Iscritto all'albo de GEOMETRI  
 della provincia di CATANIA n. 1628  
 data 11/11/2022 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO  
11/11/2022

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.18.26

Segue

Visura n.: T53805

Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita non rettificanti entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)	

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	557	9			A/2	2	8 vani		Euro 404,90 L. 784,000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001 Pratica n. 12806 in atti dal 12/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 450.1/2001)
Indirizzo		VIA DELL'OSTE n. 5 Piano I										
Notifica	Partita	Mod.58										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificanti entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	557	9			A/2	2	8 vani		L. 784,000	VARIAZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ABITVAZIONE L.ASTRICO SOLARE (n. C01695.1/1998)
Indirizzo		VIA DELL'OSTE n. 5 Piano I										
Notifica	Partita	Mod.58										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Situazione degli intestati dal 28/07/1998

N.	DATA	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE
1		(1) Proprietà 1/2	
2		(1) Proprietà 1/2	
DATA 28/07/1998 VARIAZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' CON LAVORAZIONE LASTRICO SOLARE (n. C01695.1/1998)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		34	557	8							
Indirizzo VIA DELL'OSTE Piano I Partita 10865 Mod.58											
COSTRUZIONE del 30/06/1995 in atti dal 28/07/1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 21136.1/1995)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/1995

N.	DATA	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/2 fino al 28/07/1998
2		(1) Proprietà 1/2 fino al 28/07/1998
DATA 28/07/1998 COSTRUZIONE del 30/06/1995 in atti dal 28/07/1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 21136.1/1995)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**7) Appartamento sito Biancavilla, via Marchese Di Salvo, foglio 46, part. 463, sub 25;**

**8) Garage sito Biancavilla, via Marchese Di Salvo, foglio 46, part. 463, sub 57;**

Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla via Giacomo Matteotti n. 20 (ex via Marchese Salvo), al piano 4°; l'appartamento ha come pertinenza un box garage che, quindi, dovrà essere venduto in unico lotto.

Dati catastali:

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Mascalucia al foglio 46, part. 463, sub 25, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5.5, sup. catastale mq 141 (mq 133 escluse le aree scoperte), rendita € 326.66.

Il garage è censito al N.C.E.U. del comune di Mascalucia al foglio 46, part. 463, sub 57, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 20, rendita € 40.28.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Regolarità dell'immobile:

L'immobile sembra realizzato regolarmente con provvedimenti P.E. 108/67 e variante P.E. 152. Il Comune di Biancavilla riferisce che agli atti non è stata trovata alcuna documentazione. In ogni caso, si rileva che l'accatastamento è stato eseguito in data 06/06/1969 e che sono state apportate lievi modifiche interne, mediante spostamento di tramezzature e chiusure/aperture di vani porta; in particolare, la saletta d'ingresso è stata ridotta, realizzando un ripostiglio. Ciò potrà essere regolarizzato con una CILA.

Dati tecnici:

Gli immobili sono pervenuti a due degli esecutati (per usufrutto 1/2 ciascuno) con atto di compravendita del 23/03/1970, notaio Guzzardi di Biancavilla, trascritto nel 1970 al n. 7394.

N.B. Con atto del 25/10/2010, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 8512/4611, trascritto il 19/11/2010 ai nn. 61887/39112 due degli esecutati hanno donato la nuda proprietà a favore di [REDACTED].F.

[REDACTED] in regime di bene personale.

L'immobile risulta locato.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord-ovest con via Giacomo Matteotti, a nord-est con scala condominiale, a sud-ovest con corsia garages.

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta la planimetria, nella quale sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato.

L'immobile di cui trattasi è sito in Biancavilla, via Giacomo Matteotti n. 20, realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona semi-periferica. Lo stabile si presenta in condizioni esterne di conservazione normali ed è dotato di ascensore. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, sono state apportate lievi modifiche interne, mediante spostamento di tramezzature e chiusure/aperture di vani porta; in particolare, la saletta d'ingresso è stata ridotta, realizzando un ripostiglio.

L'appartamento è costituito da saletta d'ingresso, salone, corridoio, cucina, bagno, lavanderia e due camere da letto. La superficie lorda è pari a mq 132.20, la superficie utile è pari a mq 115.00. L'altezza utile è pari a mt 3.10. I pavimenti sono in ceramica (in parte, con scaglietta di marmo); gli infissi esterni sono di vecchia realizzazione in lamierino e vetro singolo (con avvolgibili in plastica ed in legno), le porte interne sono in legno tamburato; l'impianto termico è costituito da radiato in ghisa e caldaia murale indipendente; l'impianto elettrico risulta realizzato non a norma (interruttori di vecchio tipo), anche sono stati applicati i salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in ducotone (in alcuni vani vi è la carta da parati). I materiali interni sono di mediocre qualità.

Il box garage è costituito da un vano di circa mq 20, in pessime condizioni di conservazione e con forte risalita di umidità (vedi fotografie).

#### Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo economico, in condizioni scadenti), facendo riferimento anche alle

quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1" che riporta, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona senza particolare pregio; per i box (in condizioni normali) vengono riportati valori compresi fra €/mq 550.00 ed €/mq 750.00 (per superficie lorda). Come già detto l'appartamento ed il box garage devono essere venduti insieme, costituendo l'uno pertinenza dell'altro.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di:

- appartamento:                €/mq 630.00
- garage:                        €/mq 280.00

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

$$\text{mq } 115.00 \times \text{€/mq } 630.00 + \text{mq } 20.00 \times \text{€/mq } 280.00 = \text{€ } 78.050,00$$

**Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle modifiche interne dell'appartamento, presentando una CILA in sanatoria, il cui importo dovrebbe essere circa € 1500.00 (spese tecniche e sanzioni).**

per quanto sopra il valore dell'immobile si otterrà da:

$$\text{Valore di stima: € } 78.050,00 - 1.500,00 = \text{€ } \underline{76.550,00}$$

Considerandosi che trattasi di usufrutto e considerata l'età della destinataria (92 anni), si ha che il valore dell'usufrutto è pari ad **€ 11.482,50**.

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

**Valore di vendita:** € 11.482,50 x 0.80 = **€ 9.186,00 (arrotondato)**

L'immobile non risulta divisibile.





foto 9



foto 10

FOTO BOX GARAGE

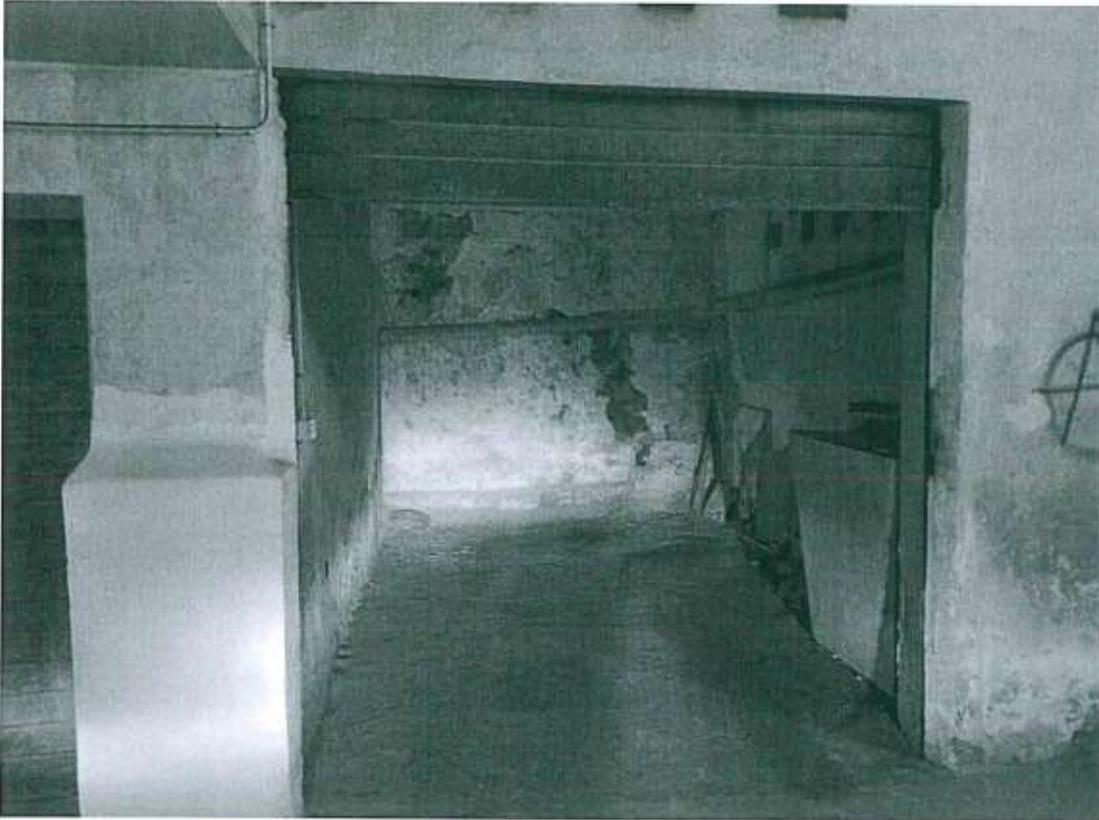


foto 11



foto 12



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-SUD; VIE STATI UNITI D'AMERICA-SPAGNA-PANTELLERIA-FAVIGNANA-UNIONE SOVIETICA-PISACANE-G.D'ANNUNZIO-FRANCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

MODULARIO  
F. - Cat. 8. 2. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

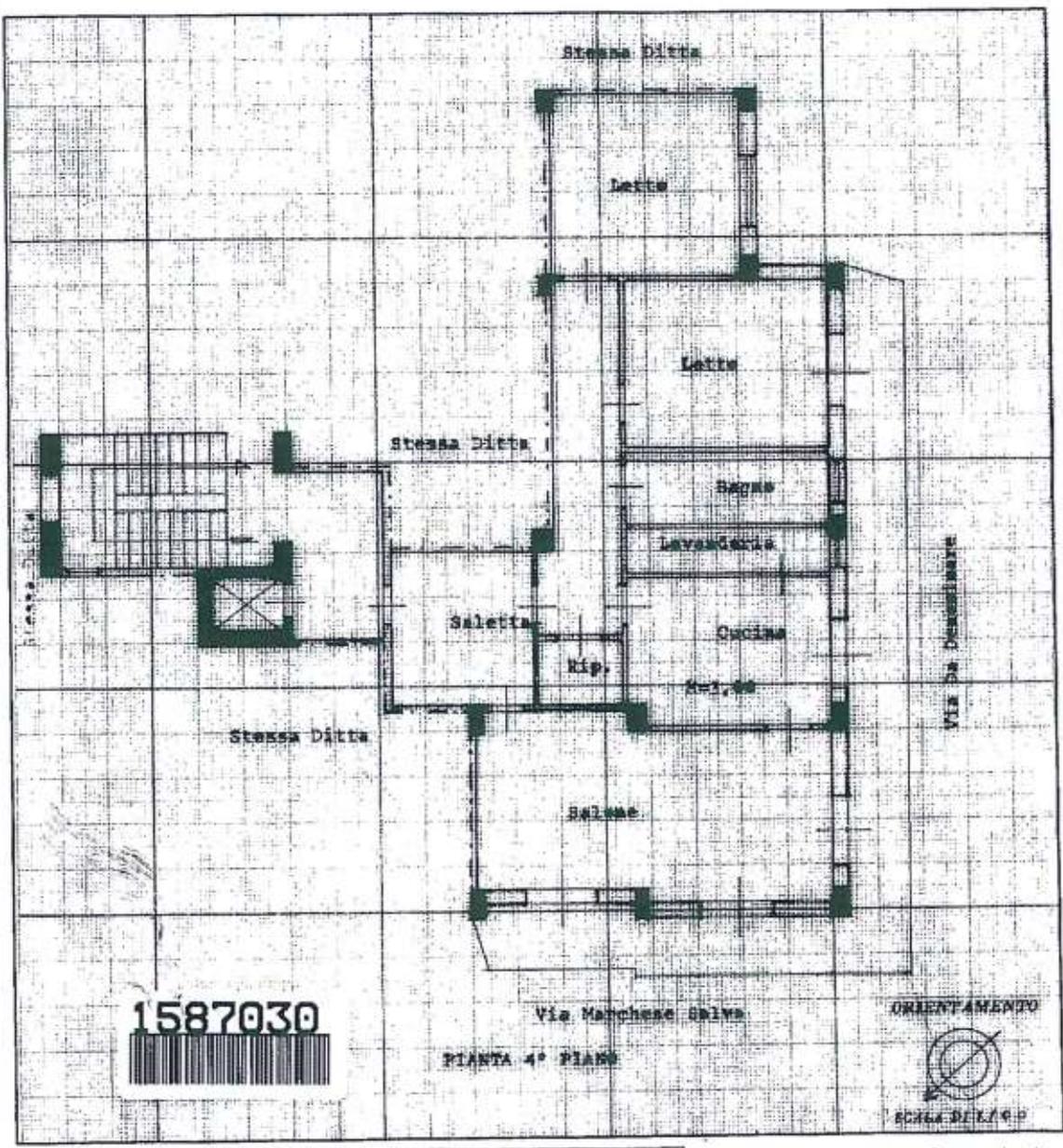
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1968, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Biancavilla Via Marchese Salvo

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

1587030

1587030

1587030

Compilato dall'Arch. Nicola Bell'Ello  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

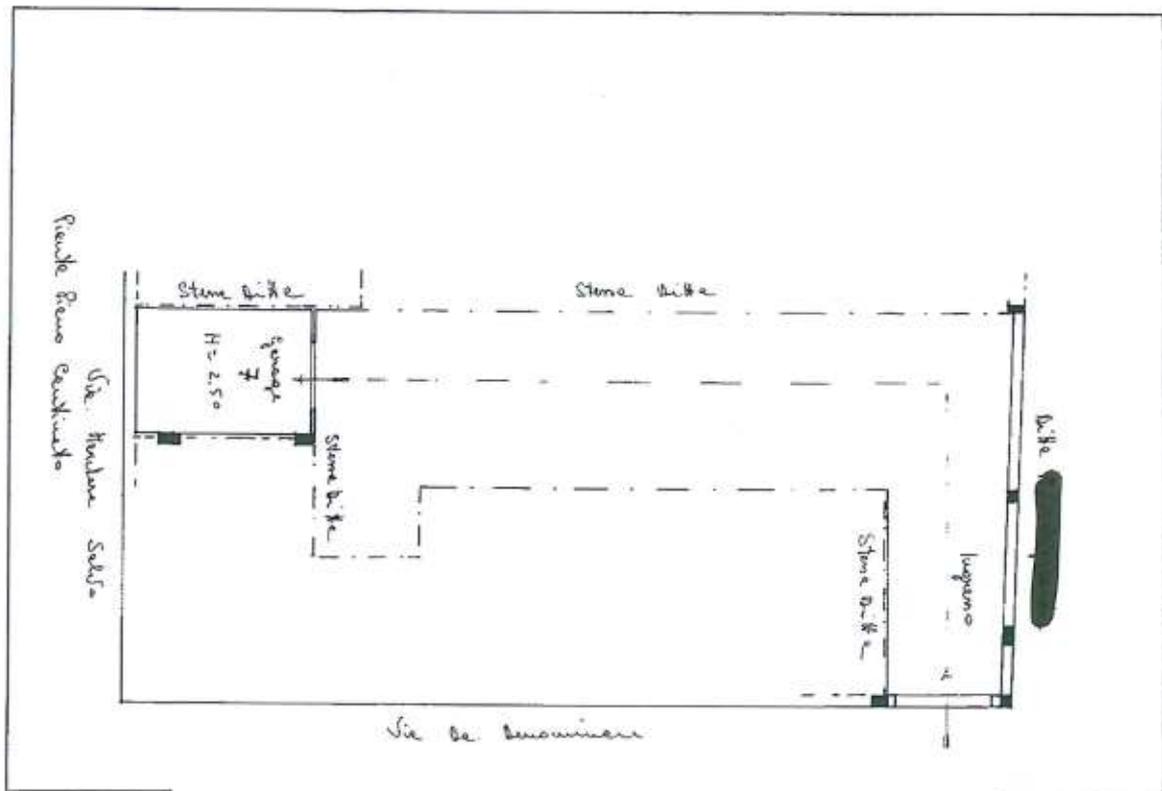
Iscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di Catania

DATA 6-6-1969

Firma: Nicola Bell'Ello



Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/11/2022 - Comune di BIANCAVILLA(MA411) - Foglio 46 - Particella 465 - Sublotto 25 - VIA MARCHESE SALVO 1



SPAZIO RISERVATO PER LE ASSICURAZIONI RIFORMATE  
 DATA  
 PONT. V.

Esemplare dell'Atto di Nota, Rivolo, della Nota  
 tenuto all'atto della  
 Nota di Nota di Nota  
 Nota di Nota di Nota  
 Nota di Nota di Nota  
 Nota di Nota di Nota



1587029  
 ORIENTAMENTO  
 SCALE 1:1000

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Direzione Provinciale del Catastro di Ancona  
 Ufficio Tecnico Catastrale  
 Allegato alla documentazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastrale di Ancona



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Indirizzo	VIA MARCHESE Piano 4		
Notifica	Partita	Mod	SB
Annotazioni	di studio: partita 6557-notifica 236/19 del 3/7/1970		

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune A841 - Foglio 46 - Particella 463

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 25/10/2010**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1/1 bene personale
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 500/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 25/10/2010 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 8512 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 59112.1/2010 Reparto PI di CATANIA in atti dal 19/11/2010			

**Situazione degli intestati dal 12/07/1969**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 500/1000 fino al 25/10/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 500/1000 fino al 25/10/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
[REDACTED] (ALTRE) del 12/07/1969 Pratica n. CT0330367 in atti dal 06/11/2004 UIU SPUGG-ALLA MECC-(P.O.327820/04) (n. 355.1/1969)			

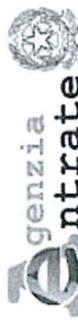
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti;" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Direzione Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/11/2022 Ora: 9,20,54

Fine

Visura n.: T55326 Pag: 3

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



I Particella - 463

E=3900

Conclusioni:

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver espletato il mandato affidatogli dal Giudice Esecutore, rispondendo ai quesiti posti dal mandato e, in particolare, valutando complessivamente gli immobili pignorati:

Immobile	proprietà	valore di stima	valore di vendita
1) terreno fgl 95, part. 535	omesso	omesso	omesso
2) terreno fgl 83, part. 548	piena	€ 2.587,50	€ 2.062,00
3) fabbr.rurale fgl 83, part. 49	piena 1/2	€ 11.520,00	€ 9.216,00
4) laboratorio fgl 34, part. 557, sub 13	omesso	omesso	omesso
5) appart. fgl 34, part. 557, sub 5	piena	€ 89.535,00	€ 71.628,00
6) appart. fgl 34, part. 557, sub 9	piena	€ 92.268,00	€ 73.814,00
7-8) appart. e box fgl 46, part. 463, sub 25-57 usufr.		€ 11.482,50	€ 9.186,00

Elenco degli allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 1: planimetrie dello stato di fatto riscontrato;
- Documentazione fotografica;
- Dati dell'O.M.I.;
- Planimetrie catastali aggiornate;
- Visure storiche aggiornate;
- Estratto di mappa aggiornato;
- PEC e raccomandate di convocazione e trasmissione perizia;
- Competenze tecniche.

**Dott. Ing. Dario Mirone**


TRIBUNALE DI CATANIA (VI Sez. Civile)  
Esecuzione immobiliare promossa da  
BRAMITO SPV SRL assistita dall'Aw.  
Aldo Bougiardo; contro [redacted],  
[redacted]

(R.G. Es. 785/2019)

VERBALE DI SOPRALUOGO

In data 18-11-2022 alle ore 15.00  
sono recati sui luoghi. Il Sig. [redacted]

[redacted], la [redacted] e  
l'Aw. Roberto Palazzo nella qualità  
di custode giudiziario. Si è proceduto  
ad una verifica degli immobili sit:  
in Biancaville via Dell'Osie n° 5  
e via Del Bottaro n° 1, prendendo  
misure e scattando fotografie. L'Aw.  
Palazzo riferisce all'CTU che l'immobile  
n° 1 in via Del Bottaro n° 1 è già soggetto  
ad altra procedura esecutiva pendente  
presso il Tribunale di Catania al R.G. Es.  
1170/2017, la cui vendita è già  
finita per il giorno 19-01-2023.  
L'Aw. Palazzo ha reso edotto la  
parte esecutata rispetto alle avvertenze  
di cui consegue copie o mezzo e  
stipule

già avvenuta precedentemente.  
Il Sig. [redacted] dichiara che  
il Terreno in Belbaso (al foglio 95 -  
part. 535) non è mai stato di sua  
proprietà e che verosimilmente  
appartiene al consorzio di bonifica  
di Letania. Il Sig. [redacted] presta  
la massima disponibilità a coadiu-  
vare il CTU nell'espletamento del  
proprio incarico, come per altro  
è confermato dallo stesso G.U. Belbaso.  
Si decide di rinviare, sempre in via  
Dell'Osio, per il giorno 25-11-2022 alle  
ore 15.30. Alle ore 17.00 si chiude  
il verbale.

[Signature]

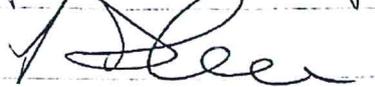
Aureo Silvio Zappalà

[Signature]

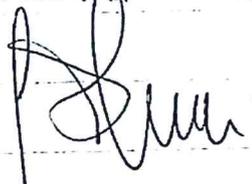
Dario Pinna

In data 25-11-2022 alle ore 15.30  
si è proceduto a verificare gli immobili  
sitati in via Del Bottai e via Marchese  
Salvo (oggi via Giacomo Matteotti) in  
Biancavilla, prendendo misure e  
scattando fotografie. Si decide di

rimviare al giorno 02-12-2022 per la  
verifica degli immobili siti in Belpasso.  
Alle ore 16.55 si chiude il verbale,  
alla presenza del Sig. [REDACTED].

 Dario Cirone

In data 14-12-2022 alle ore 15.30  
mi sono recato a visionare gli  
immobili siti in Belpasso, scattando  
fotografie, effettuando misurazioni  
e prendendo appunti in separato  
foglio. Pertanto alle ore 16.00 si  
chiudono le operazioni, riservando le  
nuove misure in caso di necessità.

 Dario Cirone

Da "tribunale.catania@civile.ptel.giustiziacert.it" <tribunale.catania@civile.ptel.giustiziacert.it>  
A "dario.mirone@ingpec.eu" <dario.mirone@ingpec.eu>  
Data lunedì 17 ottobre 2022 - 15:22

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012**

---

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA.

--  
Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80  
Numero di Ruolo generale: 785/2019  
Giudice: DELFA CRISTIANA  
Parti: PALATINO SPV S.R.L.  
Debitore: [REDACTED]

Si da' atto che in data 17/10/2022 alle ore 15:22 il cancelliere MICALE ANTONINO ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltro all'indirizzo di posta elettronica dario.mirone@ingpec.eu della parte DARIO MIRONE il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 14/10/2022  
Tipo Evento: EVENTI DI FISSAZIONE O RINVIO UDIENZA  
Oggetto: RINVIO DI UDIENZA  
Descrizione: RINVIATA UDIENZA AL 11/04/2023, ORE 09-30 IN DATA 14/10/2022  
Annotazioni: SOSTITUITO CTU

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 17/10/2022 15:22  
Registrato da [REDACTED]

--  
Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012.  
SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell'art.16, comma 4 del D.L. 179/2012

---

**Allegato(i)**

Bodypart.txt (1 KB)  
IndiceBusta.xml (0 KB)  
Comunicazione.xml (1 KB)  
6718686s.pdf.zip (55 KB)

Da "Avv. Roberto Palazzo" <roberto.palazzo@pec.ordineavvocaticatania.it>

A "dario.mirone@ingpec.eu" <dario.mirone@ingpec.eu>

Data martedì 18 ottobre 2022 - 13:09

**Proc. Es. Imm. n. 785/2019 RGEI Tribunale di Catania**

---

Egregio Ing. Mirone,

con la presente, facendo riferimento alla proc. es. imm. in oggetto, nella quale è stato nominato nuovo CTU, Le comunico disponibilità per eseguire gli accessi sui beni pignorati (precisandoLe di avere contatti con l'esecutato per aver già effettuato il sopralluogo con il precedente CTU).

Potrà, pertanto, contattarmi al n. 339 4244304.

Lieto dell'incontro professionale, colgo l'occasione per porgere distinti saluti

Avv. Roberto Palazzo

Studio Legale Palazzo

Avv. Roberto Palazzo

Via Vincenzo Giuffrida 67 Catania

Tel. 095437766 - Fax. 0957160308

Email [info@studiolegalepalazzo.com](mailto:info@studiolegalepalazzo.com)

PEC [roberto.palazzo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:roberto.palazzo@pec.ordineavvocaticatania.it)

[www.studiolegalepalazzo.com](http://www.studiolegalepalazzo.com)

Le informazioni, i dati e le notizie contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati sono di natura privata e come tali possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe. La diffusione, distribuzione e/o la copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di darcene immediata comunicazione anche inviando un messaggio di ritorno all'indirizzo e-mail del mittente.

Da "dario.mirone@ingpec.eu" <dario.mirone@ingpec.eu>

A "aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it" <aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it>,  
"roberto.palazzo@pec.ordineavvocaticatania.it" <roberto.palazzo@pec.ordineavvocaticatania.it>

Data martedì 8 novembre 2022 - 06:19

**Es. Imm. BRAMITO SPV SRL C/ Palmeri Luigi RG. Es. 785/2019**

---

Spett. Avv. Aldo Bongiardo,  
Spett. Avv. Roberto Palazzo,

Vi comunico che in data 18/11/2022 alle ore 15.00 inizierò i sopralluoghi degli immobili pignorati, a cominciare da quello sito in Biancavilla via Dell'Oste n. 5.

Per quanto riguarda l'acconto, in considerazione dell'applicazione della Flat Tax, si ha:

onorario	€	500.00
CNIA (4%)	€	20.00
IVA (esente)	€	0
Ritenuta (non applicabile)	€	0
Spese non impon.	€	0
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>520.00</b>

Si prega pertanto l'Avv. Bongiardo di voler provvedere al pagamento, anche tramite bonifico al seguente IBAN:

IT 12 U 02008 84280 000300387474

**SI ALLEGA LA RELATIVA FATTURA**

I miei recapiti telefonici sono:

studio: 095-7649346

cell.: 336-889496

Cordiali saluti Ing. Dario Mirone

---

**Allegato(i)**

Fattura BRAMITO.pdf (91 KB)

**Es. Imm. BRAMITO SPVSRL C/ Palmeri Luigi RG.Es. 785/2019**

---

**Da** **dario.mirone@ingpec.eu** <dario.mirone@ingpec.eu>**A** **aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it**  
<aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it>,  
**roberto.palazzo@pec.ordineavvocaticatania.it**  
<roberto.palazzo@pec.ordineavvocaticatania.it>**Data** sabato 29 aprile 2023 - 07:26

---

Spett. Avv. Bongiardo,  
Spett. Avv. Palazzo,  
in allegato Vi trasmetto la CTU di cui in oggetto.  
Cordiali saluti Ing. Mirone

---

CTU\_compressed.pdf

**Es. Imm. BRAMITO SPVSRL C/ Palmeri Luigi RG.Es. 785/2019**

---

**Da** [dario.mirone@ingpec.eu](mailto:dario.mirone@ingpec.eu) <dario.mirone@ingpec.eu>**A** [palmeri.luigi@pec.it](mailto:palmeri.luigi@pec.it) <palmeri.luigi@pec.it>**Data** sabato 29 aprile 2023 - 07:28

---

In allegato la CTU relativa alla procedura in oggetto.  
Saluti Ing. Mirone

---

CTU\_compressed.pdf

