

## **TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. : .....**905/2009 R.E.**

MAGISTRATO DESIGNATO : .....**Dott. ssa Maria Fascetto Sivillo**

GENERALITA' C.T.U. : .....Ing. L. Amoroso - Arch. S. Caggegi - Ing. O. Giglio

DATA CONFERIMENTO DELL'INCARICO : .....22 Maggio 2013

CREDITORE PROCEDENTE : ..... **"I.B."** (ora G.E.CA.)

CREDITORE INTERVENUTI : ..... **"G.E. CA." + "S." + "M." + "F. O. A."**

DEBITORE ESECUTATO : ..... **"O. A."**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **A. Comune di Calatabiano - Punto " A " Atto di Pignoramento**

- Unità Immobiliare - censita al N.C.E.U. al Fg. 26 – P.IIa 22 – Sub. 3
- Terreno - censito al N.C.T. al Fg. 26 – P.IIa 20 -

#### **B. Comune di Camporotondo Etneo – Punto " A " Atto di Pignoramento**

- Terreni - censito al N.C.T. al Fg. 7 – P.IIa 62

#### **C. Comune di Catania - Punto " A " Atto di Pignoramento**

- Unità Immobiliari in Via Montepalma - censite al N.C.E.U. al Fg. 19 – P.IIa 215 – Sub. Pignorati – Edificio Corpo Scala A - B - C - D

#### **D. Comune di Catania - Punto " A + C " Atto di Pignoramento**

- Terreni – censiti al N.C.T. al Fg. 19 – P.IIe 204 – 205 – 275
- Terreni – censiti al N.C.T. al Fg. 19 – P.IIe 216 – 226 – 254
- Terreni – censiti al N.C.T. al Fg. 68 – P.IIe 37 – 2577 – 2578 – 2579

#### **E. Comune di Misterbianco - Punto " A " Atto di Pignoramento**

- Terreni – censiti al N.C.T. al Fg. 13 – P.IIe 193 – 217
- Terreni – censiti al N.C.T. al Fg. 8 – P.IIe 114 – 116
- Terreni – censiti al N.C.T. al Fg. 7 – P.IIe 261 – 424

#### **F. Comune di Misterbianco - Punto " A " Atto di Pignoramento**

- Unità Immobiliari in Via Milano e Torino - censite al N.C.E.U. al Fg. 17 – P.IIe 283, 471 –

#### **G. Comune di Motta S. Anastasia - Punto " B " Atto di Pignoramento**

- Terreni – censiti al N.C.T. al Fg. 8 – P.IIe 276 – 277 – 279 – 280

#### **PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTO G**

Il **compendio immobiliare** di cui il debitore esecutato è comproprietario, in quote diverse a seconda l'immobile, **consta di numerose unità immobiliari**, molte a carattere residenziale, alcune a carattere commerciale, unitamente a terreni ubicati nel territorio di Calatabiano, Camporotondo Etneo, Catania, Misterbianco, Motta S. Anastasia. Il collegio incaricato, di comune accordo ha suddiviso il compendio in **blocchi omogenei**, funzionali ad una trattazione organica e completa dei quesiti del mandato. Segue l'**elenco complessivo delle unità immobiliari stimate**, in cui gli identificativi catastali sono stati associati a numeri di lotti che verranno richiamati, nel proseguo della trattazione e redazione delle perizie da parte dei componenti del suddetto collegio:

----- **ELENCO IMMOBILI APPRESI AL PIGNORAMENTO** -----

**PERIZIA - A**

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	20/a				25	103
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	22	3			25	102

**PERIZIA - B**

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Camporotondo E.	Catasto Terreni		7	62			Diritto del Conced		108

**PERIZIA - C**

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Via Montepalma 35/61	A	19	215	2 e 3	S1	C/2	25	16
Catania	Via Montepalma 35/B	A	19	215	4	S1	C/2	25	15
Catania	Via Montepalma 37/39	A	19	215	5	S1	C/2	25	14
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	11	1	A/2	25	2
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	13	1	A/2	25	3
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	14	2	A/2	25	4
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	15	2	A/2	25	5
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	16	2	A/2	25	6
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	18	3	A/2	25	7
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	19	3	A/2	25	8
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	20	4	A/2	25	9
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	23	5	A/2	25	10
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	24	5	A/2	25	11
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	25	6	A/2	25	12
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	26	6	A/2	25	13
Catania	“ “ 41/43/45	A	19	215	109	T	A/10	25	1
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	28	T	C/6	25	29
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	29	T	C/6	25	31
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	30	T	C/6	25	23
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	31	T	C/6	25	33
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	34	T	C/6	25	34

Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	35	T	C/6	25	<b>25</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	36	T	C/6	25	<b>24</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	37	T	C/6	25	<b>32</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	40	T	C/6	25	<b>28</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	42	T	C/6	25	<b>26</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	43	1	A/2	25	<b>17</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	44	1	A/2	25	<b>18</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	47	2	A/2	25	<b>19</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	48	2	A/2	25	<b>20</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	49	2	A/2	25	<b>21</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	51	3	A/2	25	<b>22</b>
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	104	T	NON PIGNORATO		
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	105	T	C/6	25	<b>30</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	55	T	C/6	25	<b>44</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	56	T	C/6	25	<b>45</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	57	T	C/6	25	<b>46</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	58	T	C/6	25	<b>47</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	59	T	C/6	25	<b>48</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	60	T	C/6	25	<b>49</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	61	T	C/6	25	<b>50</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	62	T	C/6	25	<b>51</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	63	T	C/6	25	<b>52</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	64	T	C/6	25	<b>53</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	65	T	C/6	25	<b>54</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	68	T	C/1	25	<b>55</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	69	1	A/2	25	<b>35</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	70	1	A/2	25	<b>36</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	71	1	A/2	25	<b>37</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	72	1	A/2	25	<b>38</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	73	2	A/2	25	<b>39</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	74	2	A/2	25	<b>40</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	75	2	A/2	25	<b>41</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	76	3	A/2	25	<b>42</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	77	3	A/2	25	<b>43</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	102	T	C/6	25	<b>56</b>
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	103	T	C/6	25	<b>57</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	79	T	C/6	25	<b>69</b>
Catania	Via Montepalma 57/59	D	19	215	80	T	C/1	25	<b>70</b>
Catania	Via Montepalma 55	D	19	215	81	T	C/1	25	<b>71</b>
Catania	Via Montepalma 51/53	D	19	215	82	T	C/1	25	<b>72</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	83	T	C/6	25	<b>73</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	84	T	C/6	25	<b>74</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	85	T	C/6	25	<b>75</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	86	1	A/2	25	<b>58</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	87	1	A/2	25	<b>59</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	88	1	A/2	25	<b>60</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	89	2	A/2	25	<b>61</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	91	2	A/2	25	<b>62</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	92	3	A/2	25	<b>63</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	93	3	A/2	25	<b>64</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	96	4	A/2	25	<b>65</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	99	5	A/2	25	<b>66</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	100	6	A/2	25	<b>67</b>
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	101	6	A/2	25	<b>68</b>

### PERIZIA - D

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Catasto Terreni		19	216				25	115
Catania	Catasto Terreni		19	254				25	116
Catania	Catasto Terreni		19	226				25	117
Catania	Catasto Terreni		19	204				25	118
Catania	Catasto Terreni		19	275				25	119
Catania	Catasto Terreni		19	205				25	120
Catania	Catasto Terreni		68	37				110,52/1000	121
Catania	Catasto Terreni		68	2577				110,52/1000	122
Catania	Catasto Terreni		68	2578				110,52/1000	123
Catania	Catasto Terreni		68	2579				110,52/1000	124

### PERIZIA - E

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Catasto Terreni		7	261				25	106
Misterbianco	Catasto Terreni		7	424				25	107
Misterbianco	Catasto Terreni		13	217				25	105
Misterbianco	Catasto Terreni		13	193				25	104
Misterbianco	Catasto Terreni		8	116				25	114
Misterbianco	Catasto Terreni		8	114				25	113

### PERIZIA - F

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Via Milano 21		17	283	4	T	C/1	25	76
Misterbianco	Via Milano 27		17	283	6	T	C/1	25	77
Misterbianco	Via Milano 29		17	283	7	T	C/1	25	78
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	9	T	C/6	25	79
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	10	T	C/6	50	80
Misterbianco	Via Milano 23		17	283	15	2	A/2	25	81
Misterbianco	Via Torino 46/D		17	283	20	T	C/1	25	82
Misterbianco	Via Torino 48/A		17	283	21	T	C/1	25	83
Misterbianco	Via Torino 48/B		17	283	22	T	C/1	25	84
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	23	1	A/2	25	85
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	24	1	A/2	25	86
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	25	2	A/2	25	87
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	27	3	A/2	25	88
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	28	3	A/2	25	89
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	3	2	A/2	25	90
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	4	3	A/2	25	91
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	5	2SS	C/2	25	92
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	6	1SS	A/3	25	93
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	7	1SS	A/3	25	94
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	8	T	A/2	25	95
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	9	T	C/1	25	96
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	10	1	A/2	25	97
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	11	1	A/2	25	98
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	12	S2	C/2	25	99
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	13	S2	C/6	25	100
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	14	T	C/1	25	101

### PERIZIA - G

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	277				9/48	110
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	280				9/48	112
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	279				9/48	111
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	276				9/48	109

## INDICE

<b>1. Premessa</b> .....	pag. 05
<b>2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 22/05/2013</b>	
Punto a) - Identificazione beni pignorati : .....	pag. 11
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento : ...	pag. 13
Punto c) d) - Titolarità dei beni e Provenienza : .....	pag. 13
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita : .....	pag. 14
Punto g) - Aggiornamento atti catastali : .....	pag. 15
Punto h) - Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente : .....	pag. 15
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili : .....	pag. 15
Punto j) - Sanatoria per eventuali opere abusive : .....	pag. 15
Punto k) - Detenzione immobili : .....	pag. 15
Punto l) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita : .....	pag. 15
Punto m) - Valutazione degli immobili : .....	pag. 16
Punto n) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati : .....	pag. 18
Punto o) - Documentazione fotografica e planimetrie : .....	pag. 18
Punto p) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato – Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato : .....	pag. 18
Punto q) - Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota : .....	pag. 19
<b>3. Conclusioni</b> : .....	pag. 20

### Allegati :

Verbale sopralluogo ; estratto di mappa ; visure catastali e ipotecarie ;  
certificato di destinazione urbanistica.

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 905/2009 promosso da "I.B."**

**G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

### 1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 22 Maggio 2013, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava CTU nel procedimento in oggetto, il Collegio dei sottoscritti, Dott. Ing. Luigi Amoroso, Dott. Ing. Oreste Giglio, Dott. Arch. Sebastiano Caggegi, iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e rispettivamente all'Ordine degli ingegneri e degli Architetti della Provincia di Catania ai nn. A/3456, A/4925 e 1198 che all'udienza del 22/5/2013 prestavano giuramento di rito, con il seguente mandato:

- a) *identificare esattamente i beni pignorati , eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o*

*tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a 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)** *accertare l'esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

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

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

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

**h)** *indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

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

**k)** accertare 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'attività di esperto mod. 4/rev);

**l)** elencare ed individuare 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 trovano, 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;

- m)** determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n)** indicare 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;
- o)** allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p)** accertare, 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;*

- q)** *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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" , quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente*

Per adempiere al mandato conferitogli il Collegio dei C.T.U. , dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo con la documentazione ivi contenuta. Studiata la documentazione agli atti e concordato un criterio unico di modalità operativa, con avvisi alle parti a mezzo mail pec/raccomandata e fax, fissava per il giorno 28 Giugno 2013 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili siti

in Calatabiano Via Fiumefreddo, Taormina – Messina. Il giorno convenuto alle ore 9,30 gli scriventi si recavano sul luogo stabilito per identificare ed esaminare gli immobile oggetto della presente procedura esecutiva nonché siti nel Comune di Calatabiano e fissavano la data del proseguo delle operazioni presso gli altri beni oggetto della procedura.

Le operazioni peritali riferite alla unità immobiliare sita nel Comune di **Motta Sant'Anastasia** si sono svolte : in data 25 Luglio 2013 alla presenza delle parti intervenute come da verbali di sopralluogo allegati alla presente.

Giunti sul posto , in presenza delle parti sopra citate , il Collegio dei CTU provvedeva ad effettuare il rilievo fotografico delle unità immobiliari site nel Comune di **Motta Sant'Anastasia** censite al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 (cfr. verbali di sopralluogo).

Venivano inoltre esperite indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto e veniva richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

### a) - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento, eseguito in data 26/09/2009 trascritto a Catania in data 05/11/2009 ai numeri 59158/38050 a favore di "I.B.", ha indicato quale beni pignorati nel Comune di Motta Sant'Anastasia i seguenti quattro appezzamenti di terreno censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 di seguito riportati:

#### FOGLIO "8"

##### ▪ **Unità Immobiliare – Part.IIa 276**

**L\_109**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 276 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4ed ha una superficie pari a 240,00 mq.

##### ▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 277**

**L\_110**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 277 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4 ed ha una superficie pari a 1.760,00 mq.

##### ▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 279**

**L\_111**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 279 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 3.920,00 mq.

##### ▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 280**

**L\_112**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 279 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 2.404,00 mq.

## **DATI CATASTALI**

Tutti gli immobili di cui sopra risultano censiti al C.T. del Comune di Motta Sant'Anastasia, in ditta al "debitore esecutato" per la Quota di 9/48 e per l'altra Quota di 9/48 a "S.L." e per la rimanente Quota di 9/24 a "O.P." in regime di comunione legale dei beni e per le rimanenti quote pari a 6/24 ad altri quattro comproprietarie e si fa presente che la documentazione catastale risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. (Cfr planimetrie e visure catastali allegate alla presente).

## **CONFINI**

### **FOGLIO "8"**

▪ **Unità Immobiliare – Part.IIa 276** **L\_109**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8, Part.IIa 276, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4 ed ha una superficie pari a 240,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 277** **L\_110**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8, Part.IIa 277, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4 ed ha una superficie pari a 1.760,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 279** **L\_111**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8, Part.IIa 279, del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 3.920,00 mq. confina su tutti i

fronti con

terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 280**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 279 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 2.404,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

**b) – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare , eseguito su istanza di "I.B." in data 26 Settembre 2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 5 Novembre 2009 ai numeri 59158/38050 , con riferimento ai terreni siti nel Comune di Motta Sant'Anastasia , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 , **risultano corretti**.

**c) e d) - TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA**

Titolarità :

I terreni siti nel Comune di Motta Sant'Anastasia , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 , appartengono per la **Quota 9/48** al **Debitore Esecutato** per l'altra Quota di **9/48** alla di lui moglie , non interessata dalla presente procedura esecutiva , con la quale instaurava su questi immobili il regime di separazione dei beni con atto di convenzione matrimoniale in data 4 Giugno 2003 a rogito del Notaio Michelangelo Caruso e trascritto a Catania il 20 Giugno 2003 ai nn. 24313/17897, e per l'altra Quota di **9/24** ad una terza persona , in comunione legale dei beni , non interessata nemmeno lui dalla presente procedura e per le restanti quote pari a **6/24** ad altri quattro comproprietari.

Provenienza :

I terreni siti nel Comune di Motta Sant'Anastasia , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe

276-277-279-280 risultano giungere al debitore esecutato **per atto di compravendita** del 4 Novembre 1987 , a rogito Notaio Salvatore Lazzara , trascritto il 17 Novembre 1987 ai nn. 42077/32830.

**f) - FORMALITA' ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA**

Sui terreni siti nel Comune di **Motta Sant'Anastasia** , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 ( L 109 - L 110 - L 111 – L 112 ) gravano:

**1. ISCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 8293**  
Pubblico Ufficiale Tribunale del 13/12/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. ISCRIZIONE del 09/01/2008 - Registro Particolare 139 Registro Generale 1545**  
Pubblico Ufficiale Tribunale del 09/11/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**3. ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 7913 Registro Generale 41703**  
Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 56660/2003 del 08/07/2008 , IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca ai Sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73

**4. TRASCRIZIONE del 05/11/2009 - Registro Particolare 38050 Registro Generale 59158** - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5484 del 26/09/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**5. ISCRIZIONE del 28/04/2011 - Registro Particolare 3326 Registro Generale 23404**  
Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 59151/2011 del 26/04/2011 , IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca ai Sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73

**6. TRASCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 49338 Registro Generale 60665** Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania del 14/11/2012 , DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**7. TRASCRIZIONE del 31/12/2012 - Registro Particolare 56568 Registro Generale**

68681 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

**g) - AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI**

Tutti i terreni siti nel Comune di Motta Sant'Anastasia , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 , risultano regolarmente censiti al C.T. .

**h) - DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

I terreni siti nel Comune di Motta Sant'Anastasia , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 ricadono in zona "D1" (aree di completamento industriale) del vigente P.R.G.

**i) - REGOLARITA' EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto trattasi di terreni senza nessuna edificazione.

**j) - SANATORIA**

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto non esiste nessuna edificazione da sanare.

**k) - DETTENZIONE IMMOBILI**

Il sottoscritto Collegio di C.T.U. , ha verificato , sulla base anche delle informazioni fornite dal Curatore del "F.O.P." , che tutti i terreni siti nel Comune di Motta Sant'Anastasia , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 sono attualmente tutti a disposizione dei proprietari.

**l) - ELENCO IMMOBILI ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

I terreni siti nel Comune di Motta Sant'Anastasia , censiti al C.T. al Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 indicati come **unità immobiliari 109-110-111-112** costituiscono di fatto un unico lotto di terreno , in quanto tra di loro contigui , e sono destinati da P.R.G. in zona "D1" ( aree di completamento industriale ) e sono attualmente completamente abbandonati.

**FOGLIO "8"**

▪ **Unità Immobiliare – Part.IIa 276**

**L\_109**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 276 risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4 ed ha una superficie pari a 240,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 277** **L\_110**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 277 risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4 ed ha una superficie pari a 1.760,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 279** **L\_111**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 279 risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 3.920,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 280** **L\_112**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 279 risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 2.404,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

**m) – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il valore di mercato dei terreni verrà determinato con il seguente procedimenti di stima :

- Sintetica – Comparativa ( basata sul probabile valore di mercato in zona).

Il procedimento utilizzato , per determinare il valore di mercato , è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari , di beni simili o assimilabili , desunti dalle indagini di mercato , nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio

Tecnico Erariale. Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) , riferite al metro quadrato per la vendita rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto , nonché dal confronto delle quotazioni riportate dall'OMI e dei valori desunti da indagini dirette , si utilizzeranno i valori-medi al mq. sotto riportati per ogni particella che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona.

*Valori UTILIZZATI ai fini della Valutazione €/mq Min 20,00 Max 25,00*

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra , vista la congiuntura economica , considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene , vista la sua destinazione urbanistica e catastale e tenuto conto delle condizioni dei terreni si assegna un valore di mercato pari a **22, 00 €/mq.** Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

#### FOGLIO "8"

▪ **Unità Immobiliare – Part.IIa 276** **L\_109**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 276 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4 ed ha una superficie pari a 240,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

$$\underline{\underline{Vm = mq 240,00 \times \text{€/mq } 22, 00 = \text{€ } 5.280,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 277** **L\_110**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 277 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a vigneto di classe 4 ed ha una superficie pari a 1.760,00 mq. confina su tutti i fronti con

terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

$$\underline{\underline{Vm = mq 1.760,00 \times \text{€}/mq 22,00 = \text{€ } 38.720,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 279**

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 279 , del quale è proprietario il debitore esecutato "O.A." per la Quota Pignorata pari a 9/48. La particella risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 3.920,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

$$\underline{\underline{Vm = mq 3.920,00 \times \text{€}/mq 22,00 = \text{€ } 86.240,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - Part.IIa 280**

L\_112

Terreno sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia censito al C.T. al Foglio 8 , Part.IIa 279 , risulta catastalmente destinata a seminativo-arborea di classe 4 ed ha una superficie pari a 2.404,00 mq. confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà è piuttosto pianeggiante e non recintato.

$$\underline{\underline{Vm = mq 2.404,00 \times \text{€}/mq 22,00 = \text{€ } 52.888,00}}$$

**n) – INDICAZIONI PER PROCEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI**

Procedere alla vendita delle unità immobiliari in un unico lotto secondo le modalità indicate nel "punto p)" della presente relazione.

**o) – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE**

La documentazione fotografica dei terreni pignorati viene allegata in formato digitale e si sono reperiti l'estratto di mappa e le relative visure catastali delle singole particelle che vengono allegati alla presente.

**p) – VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO E DIVISIBILITÀ O MENO DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Al Debitore Esecutato è stata pignorata la quota pari ad **9/48** spettante sui terreni siti nel **Comune di Motta Sant'Anastasia** , censiti al C.T. al **Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280**.

Questi terreni non risultano comodamente divisibili in quanto risulta economicamente non conveniente. Si consiglia pertanto, ai fini della vendita, formare un unico lotto costituito dagli **immobili 109-110-111-112** poiché la vendita separata delle suddette particelle renderebbe meno appetibile l'acquisto da parte di un ipotetico compratore.

#### COMPENDIO – Motta Sant'Anastasia – TERRENI

- <b>Unità Immobiliari</b> Sub. Pignorata	da <b>L_109</b> a <b>L_112</b>
Site nel Comune di <b>Motta Sant'Anastasia</b> censite al C.T. al Fg. 8, P.IIa <b><u>276-277-279-280</u></b>	
<b>Valore Complessivo del Compendio</b>	€ <b>183.128,00</b>
<b>Valore Quota pari a 9/48 pignorata al "D.E."</b>	€ <b>34.300,00</b>
<b>Valore Quota pari a 9/48 spettante a "S.L."</b>	€ <b>34.300,00</b>
<b>Valore Quota pari a 9/24 spettante a "O.P."</b>	€ <b>68.600,00</b>
<b>Valore Quota pari a 6/24 spettante a 4 comproprietari</b>	€ <b>45.800,00</b>

#### q) – PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA PER PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Come affermato in precedenza i terreni non risultano comodamente divisibili per cui si è formato un unico lotto.

#### LOTTO G

- <b>Unità immobiliare</b>	<b>L_109</b>
Terreno sito nel Comune di <b>Motta Sant'Anastasia</b> censito al C.T. al <b>Foglio 8</b> , <b>part.IIa 276</b>	
<b>Valore Unità Immobiliare</b>	€ <b>5.280,00</b>
- <b>Unità immobiliare</b>	<b>L_110</b>
Terreno sito nel Comune di <b>Motta Sant'Anastasia</b> censito al C.T. al <b>Foglio 8</b> , <b>part.IIa 277</b>	
<b>Valore Unità Immobiliare</b>	€ <b>38.720,00</b>
- <b>Unità immobiliare</b>	<b>L_111</b>
Terreno sito nel Comune di <b>Motta Sant'Anastasia</b> censito al C.T. al <b>Foglio 8</b> , <b>part.IIa 279</b>	
<b>Valore Unità Immobiliare</b>	€ <b>86.240,00</b>
- <b>Unità immobiliare</b>	<b>L_112</b>
Terreno sito nel Comune di <b>Motta Sant'Anastasia</b> censito al C.T. al <b>Foglio 8</b> ,	

**part.IIa 280**

**Valore** Unità Immobiliare € **52.888,00**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO G** € **183.128,00**

**3. CONCLUSIONI**

Il pignoramento grava sulla **Quota pari a 9/48 delle unità immobiliari site in Comune di Motta Sant'Anastasia**, censiti al C.T. al **Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280 che appartengono al debitore esecutato "O.A." per la quota pari a 9/48**; a "S.L." per la Quota pari a 9/48 ; a "O.P." per la Quota pari a 9/24 in regime di comunione dei beni con "C.R" e per la restante Quota pari a 6/24 ad altri quattro comproprietari.

Per quanto già espresso nella presente relazione si riassume di seguito il progetto di divisione con il valore complessivo del lotto e la relativa quota del debitore esecutato con riferimento alle unità immobiliari ubicate nel **Compendio Pignorato** sito nel **Comune di Motta Sant'Anastasia**, censiti al C.T. al **Foglio 8 Part.IIe 276-277-279-280**

<b>Valore del Compendio – Lotto G</b>	_____€	<b>183.128,00</b>
<b>Valore Quota pari a 9/48 pignorata al "D.E."</b>	_____€	<b>34.300,00</b>
<b>Valore Quota pari a 9/48 spettante a "S.L."</b>	_____€	<b>34.300,00</b>
<b>Valore Quota pari a 9/24 spettante a "O.P."</b>	_____€	<b>68.600,00</b>
<b>Valore Quota pari a 6/24 spettante a 4 comproprietari</b>	_____€	<b>45.800,00</b>

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione in cui si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 18 Settembre 2014

Il COLLEGIO dei C.T.U.



Ing. Luigi Amoroso  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Sebastiano Caggegi

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Oreste Giglio

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it