

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. F. Lentano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. N°126/2021 R.G.Es.

Promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

Nei confronti di [REDACTED]

C.T.U. : Dott. Ing. Gentile Valentina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.*- Consulenza tecnica d'ufficio

1. PREMESSE

A seguito del decreto di nomina (**Allegato 1**) pervenuto alla scrivente a mezzo pec in data 30/06/2021, il G.E. Dott. Francesco Lentano nominava la sottoscritta Ing. Gentile Valentina Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n° 126/2021 R.G.Es. promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT s.p.a. nei confronti di

[REDACTED]

La sottoscritta C.T.U. giurava telematicamente giorno 05/07/2021.

I quesiti richiesti dal G. E. F. Lentano contenuti nel decreto di nomina (**Allegato 1**) sono di seguito esposti:

- 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;

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

- 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, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) Verifichi, 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^a comma della legge n. 47/1985** o dell'art. **46 c 5 D.P.R. n.380/2001**, 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 e i relativi costi.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es. - Consulenza tecnica d'ufficio

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) 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);

- l) 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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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;

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

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

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

- o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) 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;
- 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apportionamento 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 da creditore precedente.

2. OPERAZIONE/ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire le prime informazioni della documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania, ad estrarre

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es. - Consulenza tecnica d'ufficio

copie delle visure e planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, ad avviare le opportune indagini presso gli uffici comunali competenti e infine ad eseguire le operazioni peritali e di stima.

In data 07/07/2021 la scrivente ha richiesto all'Ufficio anagrafe comunale di Viagrande il certificato di residenza e contestuale stato di famiglia, trasmessi a mezzo pec dal medesimo Ufficio (Allegato 2).

In data 13/07/2021 la scrivente ha inoltrato all'Ufficio Tecnico Urbanistica, sempre a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti relativi ai cespiti oggetto della presente e in data 26/07/2021 la sottoscritta ha visionato e ritirato le copie degli elaborati grafici e degli atti tecnico-amministrativi richiesti.

In data 27/07/2021 la scrivente ha richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, inoltrando l'istanza a mezzo pec al Comune di Viagrande, ritirandone copia cartacea il 07/09/2021.

In data 26/07/2021 avevano inizio le operazioni peritali, avendo preventivamente trasmesso la comunicazione tramite raccomandata A/R all'esecutato (sig. [redacted] e figli [redacted] e [redacted] e tramite pec al creditore (Amco – Asset Management Company s.p.a.) nella persona dell'Avv. Tito Monterosso. La scrivente si è quindi recata presso l'indirizzo di via Garibaldi n°33 – Viagrande: è stato così condotto il rilievo planimetrico e fotografico degli immobili staggiti, redigendo infine il verbale conclusivo (Allegato 3).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Come si evince dalle visure storiche catastali, i cespiti oggetto di perizia sono:

- **Appartamento sito in Viagrande (CT) via Garibaldi n.33 piano rialzato scala A interno 3 censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Superficie catastale 111 mq (totale escluse aree scoperte: 102 mq) Rendita € 296,96 con diritto di piena proprietà per la quota di 1/12 in testa a [redacted], per la quota di 1/12 in testa a [redacted]**

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

[REDACTED] per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED]), per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED] e per la quota di 8/12 in testa a [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 4). L'immobile appartiene al complesso residenziale denominato "Parco degli Olmi", con ingresso da via Garibaldi n.33. L'appartamento nello specifico prospetta sul cortile condominiale a nord e ad ovest, sul vano scala e altro appartamento a sud e sul piccolo giardino privato ad est, delimitato da un muretto adiacente la suddetta via Garibaldi.

- Deposito sito in Viagrande (CT) via Garibaldi n.33 piano seminterrato scala A interno 12 censito al N.C.E.U.

di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 sub. 24 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 150 mq Rendita € 224,66 con diritto di piena proprietà per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED]), per la quota

di 1/12 in testa [REDACTED]), per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED]

[REDACTED]), per la quota di 1/12 in testa [REDACTED]

e per la quota di 8/12 in testa a [REDACTED] (Allegato 5). Esso confina a sud su

corsia condominiale su cui è posto l'ingresso carraio, mentre sui restanti fronti prospetta in parte con proprietà di altra ditta e in parte su terrapieno e area condominiale. Il suddetto immobile è direttamente

collegato con l'appartamento sopra descritto mediante un'ampia scala interna circolare posta al centro del

locale.

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

A seguito della lettura dell'atto di pignoramento nonché della nota di trascrizione, i soggetti indicati come

"debitore" nel procedimento sono [REDACTED]), per la quota di proprietà di 4/6,

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED]

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/6. Le quote riportate nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento non sono corrispondenti a quelle riportate in visura catastale.

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

Dai dati riportati nelle visure catastali, gli immobili oggetto di pignoramento censiti al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 sub. 3 Categoria A/2 (appartamento) e al Foglio 11 Part. 772 sub. 24 Categoria C/2

(deposito) sono entrambi intestati con diritto di piena proprietà per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED]

per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED], per la quota di 1/12 in testa a [REDACTED]

[REDACTED] e per la quota di 8/12 in testa a [REDACTED]

[REDACTED]. Tali immobili sono pervenuti ai suddetti soggetti giusta dichiarazione di successione

di morte del sig. [REDACTED] registrata al n. 245 vol. 9990/13 in data

07/03/2013 all'Ufficio del Registro di Giarre (CT) con nota di trascrizione 27662/22656 presentata nel

22/05/2013 n.79 (Allegato 6). A seguito di ciò, i cespiti in oggetto sono stati volturati ai soggetti sopra citati

per le relative quote di proprietà sopra indicate.

In data 30/01/2014 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] hanno sottoscritto la rinuncia all'eredità relitta dal sig. [REDACTED], deceduto in data

[REDACTED], con rep. 357 R.G. 390/2014 registrata presso il Tribunale di Catania (Allegato 7). Tale atto rende

necessario la presentazione di una successione integrativa in modo da riformulare le quote di proprietà dei

soggetti titolari coinvolti. Tale operazione non è stata eseguita e pertanto in visura catastale per ciascun cespite sono ancora riportate le precedenti quote di proprietà.

Nell'atto di pignoramento del 22/02/2021 vengono citati la sig.ra [REDACTED] sia nella propria persona che nella qualità di genitore esercente la responsabilità genitoriale dei due figli minori [REDACTED] e [REDACTED] accettanti l'eredità del padre [REDACTED] con beneficio di inventario. Nell'atto di pignoramento non si riportano le quote di proprietà spettanti a ciascun individuo ma esse sono leggibili nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento stesso.

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

Dalla lettura del certificato notarile contenuto all'interno del fascicolo procedurale (a firma del Notaio Dott.

Vincenzo Calderini iscritto al Collegio notarile di Santa Capua Vetere (CE) relativo al ventennio con termine il

17/03/2021 - **Allegato 9**), si è potuto accertare che le proprietà immobiliari interessate dal procedimento giudiziario R.G. 126/2021 sono attualmente intestate ai signori: [REDACTED] per

i diritti di 1/12 di piena proprietà, a [REDACTED] per i diritti di 1/12 di

piena proprietà, a [REDACTED] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/12 di piena proprietà e a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 8/12 di piena proprietà – come da visura storica. I suddetti immobili sono

pervenuti per denuncia di successione di morte presso l'Ufficio del Registro di Giarre (CT) in data 07/03/2013

rep. n. 245/9990/13 del *de cuius* [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Sul certificato notarile

si legge che per la suddetta successione non si rileva accettazione di eredità. Il verbale di pignoramento

immobili del 22/02/2021 rep. 24280/2021 trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Catania in

data 17/03/2021 al n. gen. 11355 e n. part. 8529 è a favore di Amco Asset Management Company s.p.a. e a

carico di [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio

proprietà e di [redacted] per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà degli immobili siti in Viagrande (CT) oggetto della procedura.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti al Sig. [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e alla Sig.ra [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà giusto atto di compravendita rogato dal notaio Mazzullo Francesco in data 12/06/2007 rep. 24279/11653 da potere di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti alla sig.ra [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Quartararo Bertino Umberto in data 20/12/2002 rep. 6966 da [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Gli immobili di cui alla procedura esecutiva sono pervenuti al sig. [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e alla sig.ra [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà giusto atto di donazione rogato dal Notaio Scirè Risichella Sebastiana in data 24/05/1996 rep. 37455 da [redacted] per i diritti di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted] per i diritti di 1/2 di proprietà.

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

La documentazione prodotta, accertata dalla scrivente, risulta essere completa al fine di procedere allo specifico accertamento. Si renderà necessario rettificare e volturare le quote di proprietà e i soggetti titolari



dei due cespiti in esame attraverso una integrazione di successione a seguito della rinuncia all'eredità presentata da due eredi al Tribunale di Catania.

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

Dallo studio dell'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Catania (Allegato 8) e della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto al Collegio notarile di Santa Capua Vetere (CE) relativo al ventennio con termine il 17/03/2021, gli immobili hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE n. 44097/12490 del 18/06/2007** – nascente da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Mazzullo Francesco rep. 24280/11654 del 12/06/2007.

A favore: Banca Nuova Società per Azioni con sede in Palermo C.F. 00058890815

Contro: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Mutuo di euro 235.000,00 – durata 30 anni – ipoteca di euro 470.000,00 gravante su:

- immobile sito in Viagrande (CT), via Garibaldi n.33 piano rialzato censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 Sub. 3 – abitazione di tipo civile;
- immobile sito in Viagrande (CT), via Garibaldi n.33 piano seminterrato censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 Sub. 24 – deposito.
- **TRASCRIZIONE n. 11355/8529 del 17/03/2021** – nascente da **pignoramento** rep.24280/2021 del 22/02/2021 emesso dal Tribunale di Catania.

A favore: Amco Asset Management Company s.p.a. con sede a Napoli C.F. 05828330638

Contro: [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, a [redacted]

[redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e a [redacted]

[redacted] per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

gravante su:

- immobile sito in Viagrande (CT), via Garibaldi n.33 piano rialzato censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 Sub. 3 – abitazione di tipo civile;
- immobile sito in Viagrande (CT), via Garibaldi n.33 piano seminterrato censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 Sub. 24 – deposito.

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono:

- Appartamento sito in Viagrande (CT) via Garibaldi n.33 piano rialzato scala A interno 3 censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Superficie catastale 111 mq (totale escluse aree scoperte: 102 mq) Rendita € 296,96;
- Deposito sito in Viagrande (CT) via Garibaldi n.33 piano seminterrato censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 sub. 24 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 150 mq Rendita € 224,66.

I dati catastali individuanti i due cespiti oggetto di pignoramento sono corretti e corrispondenti tra visura e atto di pignoramento, tuttavia occorre rettificare i soggetti titolari dei due cespiti e le relative quote di proprietà a seguito della rinuncia all'eredità espressa da due eredi del *de cuius*.

Le planimetrie catastali di entrambi gli immobili sopra individuati non sono conformi allo stato dei luoghi. Si riportano in breve le difformità riscontrate, meglio approfondite nei paragrafi successivi.

In merito all'appartamento, si riscontrano lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale (**Allegato 10**), consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

In merito al locale deposito posto al piano seminterrato si rileva sui luoghi, rispetto la planimetria catastale (**Allegato 11**), una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di tramezzature interne e la presenza di finestre poste sulle pareti perimetrali al di sopra del terrapieno. Ciò che rappresenta una sostanziale difformità è la variazione di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile che da deposito è stato reso ad uso abitativo, realizzando una cucina, una lavanderia, un bagno, una camera da letto e un soggiorno.

La sagoma e la consistenza volumetrica dei due immobili sono comunque corrispondenti tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali. Non si ritiene strettamente necessario in tale sede procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali dei due immobili oggetto di pignoramento, ma si dovrà comunque operare la regolarizzazione delle difformità riscontrate da un punto di vista urbanistico con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Viagrande in data 07/09/2021 si legge che la particella riportata al Foglio 11 num 772 ricade all'interno della perimetrazione della Z.T.O. "B2-Residenziale stabile di completamento". (**Allegato 12**).

Quesito i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura e*

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico di Urbanistica del Comune di Viagrande, si apprende che i due cespiti appartengono al complesso residenziale "Parco degli Olmi", edificato giusta Concessione Edilizia n.42/81 del 10/07/1982 e successiva variante del 19/12/1983. In conformità alle stesse, è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 25/10/1985 (**Allegato 13**).

In merito al deposito posto al piano seminterrato (censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 sub. 24), dalla visione degli elaborati grafici allegati al progetto di variante del 19/12/1983, che supera la precedente concessione edilizia n.42/81, si osserva la medesima distribuzione interna riportata nella planimetria catastale, con l'aggiunta della destinazione dei vari ambienti ovvero un box, uno stenditoio, una lavanderia e una doccia, lasciando la restante parte dell'immobile ad uso deposito-sgombero. Si riscontrano dei tratti a matita che indicano delle modifiche circa la distribuzione interna e che coincidono con lo stato attuale dei luoghi. Tuttavia, a seguito del colloquio intercorso con il tecnico comunale, tali segni grafici non sono da ritenersi autorizzativi e non sono inoltre affiancati da alcun timbro di un tecnico professionista.

Negli elaborati grafici progettuali relativi alla pianta del piano sottostrada, così come nella planimetria catastale, non sono riportate le finestre poste sulle pareti perimetrali dell'unità immobiliare al di sopra del terrapieno. Negli elaborati grafici relativi ai prospetti del complesso condominiale si individuano delle finestre poste al di sotto del ballatoio del piano rialzato, tuttavia esse non sono del tutto corrispondenti allo stato attuale dei luoghi. Anche in questa tavola sono presenti dei segni grafici a matita che ampliano la dimensione o modificano la posizione di queste finestre. Tali segni grafici a matita non legittimano alcuna conformità urbanistica dello stato dei luoghi rispetto al progetto approvato e depositato all'ufficio comunale. In ultimo, in difformità al progetto approvato, attualmente è stato dato un uso abitativo a una porzione dell'immobile, ovvero sono stati realizzati una cucina, un bagno, una lavanderia, una camera da letto e un soggiorno. Attraverso una porta è possibile accedere al locale box e a una stanza adibita a ripostiglio che costituiscono la rimanente parte dell'originario deposito.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio

Per tali opere non è stata presentata alcuna istanza di condono per la regolarizzazione urbanistica.

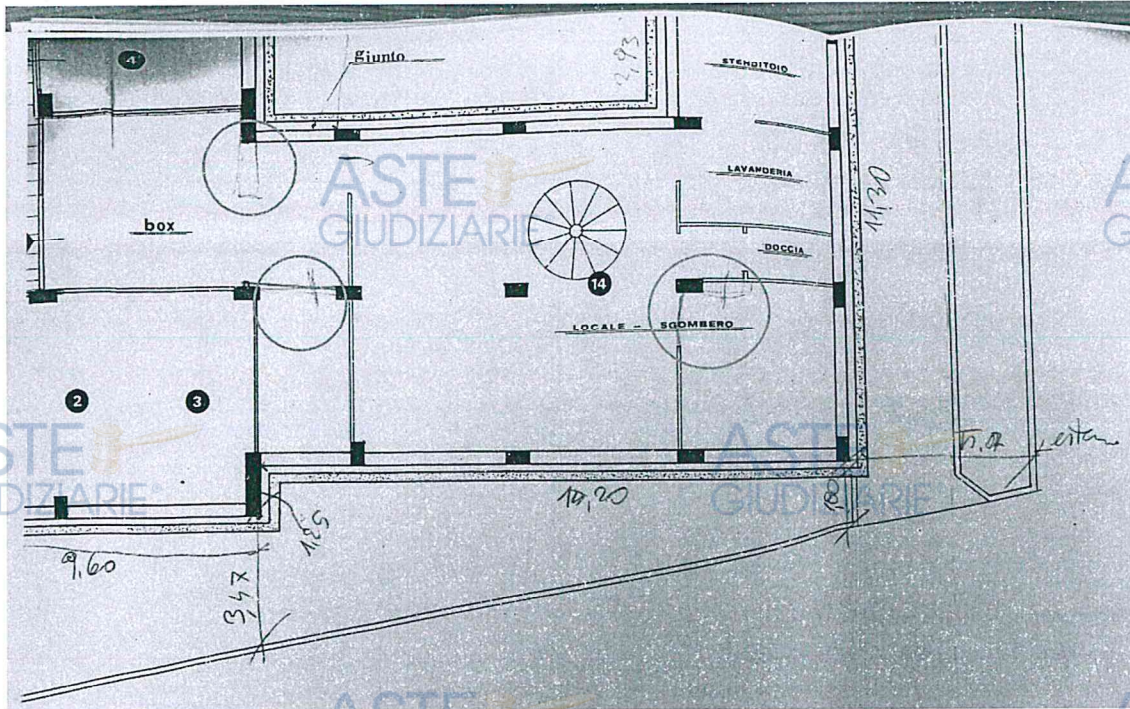


Figura 1: Elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in variante del 19/12/1993 - Planimetria deposito piano 1S. Si evidenziano i segni grafici riportati a matita sull'elaborato.

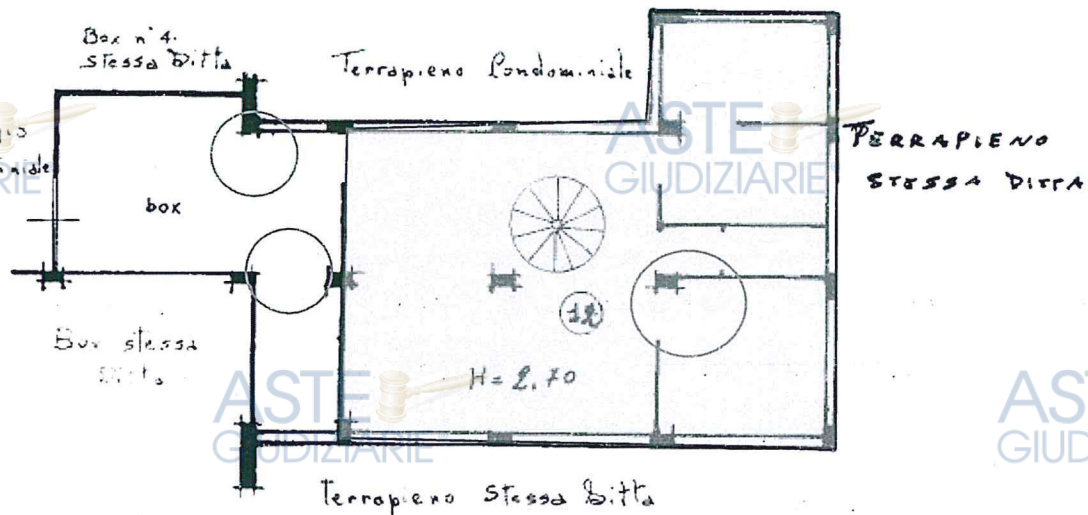


Figura 2: Planimetria catastale deposito piano 1S, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 part. 772 sub 24. Si evidenziano le difformità sulla distribuzione interna e l'area sottoposta a cambio d'uso.

Ing. Gentile Valentina - via Amm. Caracciolo n°55 - 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009