



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N° 207/2017

Promossa da



contro



G.E Dott.ssa Floriana GALLUCCI

II CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico dei luoghi
- 2) Comunicazione delle operazioni peritali
- 3) Ricevuta A/R sigg. Debitori
- 4) Ricevuta A/R sigg. Debitori
- 5) Comunicazione differimento sopralluogo
- 6) Planimetria Catastale
- 7) Estratto di Mappa
- 8) Verbale di sopralluogo
- 9) Concessione Edilizia - Cespiti siti in Aci Castello
- 10) Certificato di Agibilità Urbanistica – Cespiti siti in Aci Castello
- 11) Certificato di Destinazione Urbanistica – Terreno sito in frazione Massannunziata, Mascalucia
- 12) Atto di compravendita – terreno sito in Massannunziata frazione Mascalucia
- 13) II Atto di compravendita
- 14) Atto di identificazione catastale partt. 938-940
- 15) Decreto di Trasferimento
- 16) Nota congiunta con il Custode
- 17) Morosità condominiali
- 18) Visura catastale terreno part. n. 938
- 19) Visura catastale terreno part. n. 940
- 20) Visura catastale – locale deposito sito in Acicastello part. n. 977 sub 38
- 21) Visura catastale – locale deposito sito in Acicastello part. n. 977 sub 39
- 22) Visura catastale – locale deposito sito in Acicastello part. n. 977 sub 40



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA



Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 207/2017

• **PREMESSA**

La sottoscritta *dott. ing. Marina Pappalardo*, con studio in Sant'Agata Li Battiati, via Barriera del Bosco n. 10, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A/4016, con provvedimento del 06/02/2020, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 207/2017 relaziona quanto nel seguito riportato.

L'incarico conferito si articola nelle seguenti richieste e 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

3



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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;



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- 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^a 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

5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

condominali 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;



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

6



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- 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) **alleggi 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;
- 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'apporcionamiento 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.

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del mandato conferito, dopo un'attenta disamina della documentazione in atti, la scrivente C.T.U. fissava l'accesso ai luoghi per la data 21/03/2020 alle ore 9:00 (cfr. all.to 2) e ne dava comunicazione in data



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

05/03/2020 ai sigg. Debitori Esecutati a mezzo raccomandata A/R n. 153219729754 e raccomandata A/R n. 153219729743 (cfr. all.to 3 e 4).

In conseguenza, dei provvedimenti messi in atto al fine di garantire il contenimento della diffusione del contagio da COVID – 19, la scrivente C.T.U. si è trovata costretta a procedere al differimento delle suddette operazioni peritali (cfr. all.to 5), ed a fissare un nuovo accesso ai luoghi in data 21/07/2020 alle ore 16:00 concordandolo de visu con i sigg. debitori esegutati.

Alla data fissata per l'accesso ai luoghi, in presenza del sig. [REDACTED], del di lui figlio e dell'avv. G. [REDACTED] Custode del compendio pignorato, la scrivente C.T.U. effettuava l'accesso ai luoghi prendendo visione dei cespiti oggetto della presente procedura. In tale occasione venivano effettuate verifiche metriche e confronti tra le planimetrie catastali (cfr. all.to 6), l'estratto di mappa (cfr. all.to 7) in possesso e lo stato di fatto riscontrato. Nella stessa sede è stato possibile anche effettuare i relativi rilievi fotografici. Il tutto come meglio riportato nel Verbale di sopralluogo n.1 di pari data e che si allega alla presente (cfr. all.to 8).

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Castello e del Comune di Mascalucia allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dei beni oggetto di stima, in particolare:

- la Concessione Edilizia (cfr. all.to n.9);
- Certificato di abitabilità ed agibilità (cfr. all.to 10);
- Il Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. all.to 11);

Sono state, altresì, effettuate indagini economiche e di mercato.

Ritenuto di avere raccolto tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato conferito si rilascia la seguente relazione.

• **RISPOSTA AI 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;**

Con atto notificato al debitore in data 25.01.2017, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Catania, effettuava pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati:



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Immobile A – Terreno in Mascalucia, frazione Massanunziata

- terreno in Mascalucia, frazione Massanunziata, in catasto terreni del detto comune al foglio 7, particella 938, incolto produttivo, classe, 2, are 81 e ca 67, R.D. € 1,69; R.A. € 1,27 (cfr. all.to 12);
- terreno in Mascalucia, frazione Massanunziata, in catasto terreni del detto comune al foglio 7, particella 940, incolto produttivo, classe, 2, are 7 e ca 51, R.D. € 0,16; R.A. € 0,12 (cfr. all.to 13);

Confini: L'immobile oggetto di procedura confina a sud con proprietà P.I.M.E., ad ovest è prospiciente su via Giovanni Meli, ad nord ed a est con proprietà di terzi, salvi migliori e più esatti confini

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

- intero fabbricato in Acicastello, via Stazione, 11, in catasto fabbricati del detto comune al foglio 10, particella 977 sub 38, cat. C2, classe 5, cons. 18 mq, R.C. € 72,51 (cfr. all.to 14)
- intero fabbricato in Acicastello, via Stazione, 11, in catasto fabbricati del detto comune al foglio 10, particella 977 sub 39, cat. C2, classe 5, cons. 20 mq, R.C. € 80,57 (cfr. all.to 15)
- intero fabbricato in Acicastello, via Stazione, 11, in catasto fabbricati del detto comune al foglio 10, particella 977 sub 40, cat. C2, classe 5, cons. 18 mq, R.C. € 72,51 (cfr. all.to 16)

Confini: Gli immobili oggetto della procedura confinano con proprietà terzi, spazi condominiali e corsia vani garage.

- 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.

Per quello che concerne gli immobili oggetto della presente procedura, i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti eccezion fatta per la part. 977 sub 37 relativa all'Immobile B della presente, la quale pur essendo stata inserita nell'atto di pignoramento è stata eliminata nella nota di trascrizione. L'incongruenza rilevata ha reso necessario un ulteriore approfondimento al fine di verificarne la proprietà in capo al sig. [REDACTED]. In ogni caso, il pignoramento, per ciascuno degli immobili sopra elencati, investe le quote spettanti ai sigg. Debitori Esecutati.

- c) + d) 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;

9

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



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.

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.

Immobile A – Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti e dalla documentazione prodotta è possibile attestare la proprietà dell'immobile in capo ai seguenti soggetti come riportato nel seguito:

- [REDACTED] nato a Catania [REDACTED] residente in [REDACTED] per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] nata a Mascalucia il [REDACTED], residente in [REDACTED] per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni;

La quota di proprietà di ½ ciascuno di detto immobile è pervenuta al sigg. Debitori Esecutati a seguito di giusto atto di compravendita (cfr. all.to 12) rogato dal notaio G. Boscarino di Catania il 31 agosto 2011 trascritto il 5 ottobre 2011 ai nn. 48604/34944 da potere del [REDACTED] [REDACTED] in Milano, cui erano pervenuti con atto di Donazione rogato dal Notaio Eusebio Mirone di Catania il 7 settembre 1962 trascritto il 12 ottobre 1964 ai nn. 38250/32816 ed accettato con atto rogato dal Notaio Marcello Cavicchiani di Roma il 29 ottobre del 1963, trascritto il 21 marzo 1966 ai nn. 11103/9728. Successivamente, in data 25/11/2010, i sigg. Debitori Esecutati, con atto a rogito del Notaio Giuseppe Boscarino di Catania (cfr. all.to 13), vendevano una porzione della proprietà prima descritta a terzi, estranei alla presente procedura, originando con atto di identificazione catastale (cfr. all.to 14) redatto dal Notaio Giuseppe Boscarino, un nuovo accatastamento che ha originato le partt. nn. 938 e 940 oggetto dell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva.



Immobile B - Immobili siti in Acicastello

La quota di piena proprietà degli immobili descritti al punto B) sono pervenuti al sig. Arena Giuseppe con Decreto di Trasferimento del 22 settembre 1997 emesso dal Tribunale di Catania (cfr. all.to 15) trascritto il 21 febbraio 2014 ai nn. 6768/5234, da potere di Compagnini Sergio nato a Sortino (SR) il 4 settembre del 1951, cui erano pervenuti con atto rogato dal Notaio Giorgio Inzirillo di Belpasso il 9 agosto 1988, trascritto il 6 settembre 1988 ai nn. 34363/26074.

- 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.**

All'atto del sopralluogo, limitatamente agli immobili descritti al punto B) della presente relazione, il CTU ha avuto modo di rilevare una difformità planimetrica tra una delle tre unità immobiliari di interesse e la corrispondente planimetria in atti all'Agenzia del Territorio di Catania. In particolare, detta incongruenza si riferisce alla part. part. 977 sub 38 per la quale risulta eliminato il tramezzo divisorio con la particella accosta n.977 sub 37 inserita nel pignoramento, ma esclusa dalla trascrizione di questo. Per questo motivo, con nota congiunta insieme al Custode, [REDACTED] del 5 novembre 2020 (cfr. all.to 16), depositata telematicamente, la scrivente segnalava al G.E. l'impossibilità di poter procedere al completo accertamento segnalando l'incompletezza della documentazione per quello che riguardava il mancato deposito agli atti del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Catania, con il quale è stata trasferita al sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni elencati al punto B) della presente relazione. A tale incumbente ha, successivamente, provveduto [REDACTED] amministratore pro-tempore del Residence Futura, all'interno del quale si trovano inseriti tutti gli immobili al punto B) della presente, a cure e spese del Condominio - il quale ha fatto richiesta di accesso al fascicolo fallimentare distinto dal n. 10450/1992 R.G. Fall. per estrarre copia della relazione tecnica relativa alle particelle nn. 977 sub 37, sub 38, sub 39 e sub 40 e copia del decreto di trasferimento (cfr. all.to 15) delle stesse. Infine, la lettura del suddetto documento ha confermato la proprietà dei beni in capo al sig. Debitore.

- 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**

Dall'esame della certificazione notarile, della nota di trascrizione presenti in atti e dalla visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to 20) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 20/10/2020 rilasciata dall'Agenzia del Territorio



Provinciale di Catania risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

Si riporta nel seguito, l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli:



Immobile A – Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Contro [redacted] sopra generalizzata per un mezzo piena proprietà:

- ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 41487 (cfr. all.to 20, all.to 20 bis) Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 487 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 5155 (cfr. all.to 21) del 24/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Contro [redacted] sopra generalizzati, ciascuno per un mezzo piena proprietà:

- TRASCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 3934 Registro Generale 5159 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 998 del 25/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Contro [redacted] sopra generalizzato per la piena proprietà:

- TRASCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 3934 Registro Generale 5159 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 998 del 25/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 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.



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali, ad eccezione della particella n.977 sub 38 per la quale, durante il sopralluogo, la scrivente ha riscontrato una difformità rappresentata da un'estensione maggiore rispetto quella presente nelle risultanze catastali. In seguito ad ulteriori accertamenti, è stato possibile stabilire che tale difformità è originata dalla "fusione" con la particella n.977 sub 37 attigua a quella prima indicata, di proprietà del sig. [REDACTED], che però è stata omessa dalla trascrizione del pignoramento.

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

Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Per quanto concerne la previsione urbanistica ai sensi del **Piano Regolatore Generale del Comune di Mascalucia, approvato e reso esecutivo con D.A. n.51/DRU del 10/04/2000**, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (cfr. all.to 11) e rilasciato in data 12.02.2021, il cespite oggetto della presente relazione incide su area individuata come **ZONA DI VINCOLO ASSOLUTO (FASCE DI RISPETTO BOSCHIVO)**. All'interno di queste aree è vietata qualsiasi tipo di nuova edificazione mentre ogni altro tipo di intervento è subordinata al parere dell'Ente che ha posto il vincolo.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Per quanto concerne la previsione urbanistica ai sensi del **Piano Regolatore Generale del Comune di Acicastello, adottato a seguito del voto CRU n. 430 del 29/1/1997 ed della Determinazione ARTA n. 8649/U del 27/06/97 e s.m.i. introdotte da tutti gli emendamenti adottati dal Consiglio Comunale con delibera finale n. 18 del 7/3/2001**, il cespite al presente punto B), oggetto della presente relazione, incide su area individuata come **zona "B2a*" di completamento interna all'Area di Risanamento idrogeologico e di riequilibrio ambientale**. A tale proposito, si riporta nel seguito uno stralcio dell'art.42 Parte Terza delle NTA del comune di Acicastello:

"art. 42 - Zona B2a* e B2b*(#)- Di completamento interna all'Area di Risanamento idrogeologico e di riequilibrio ambientale.

13



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Vengono classificate **Zona B2a*** e **Zona B2b*** le parti di tessuto urbano compatto aventi le medesime caratteristiche di quelle classificate in Zone B2a e B2b di cui all'art. 20, ricadenti all'interno dell'Area di Risanamento idrogeologico e di riequilibrio ambientale. In tale zona, oltre alla residenza, sono consentite le seguenti attività:

- commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere; studi professionali, uffici
- comunali e uffici ad essi equiparabili; pensioni turistiche, alberghi e attività per la
- ristorazione; attività artigianali di servizio alla residenza purché non rumorose né nocive e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive; attività ricreative e per lo spettacolo; autorimesse.

La variazione della destinazione d'uso di un immobile, o di parte di esso, può essere autorizzata, ai sensi dell'art. 10 della l.r. n° 37/85, nell'ambito delle sopradette attività e previa dimostrazione del rispetto sia dei requisiti richiesti dalla specifica normativa, sia dei requisiti statici ed igienico-sanitari previsti per l'uso per il quale è richiesta la variazione.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) Per le zone B2a è consentita l'edificazione in aderenza ed accomunamento esclusivamente per i lotti non superiori a mq 1.000, limitatamente ai casi di accertata impossibilità tecnica a realizzare la volumetria assentibile con una profondità del corpo di fabbrica minima di 7,00 mt. (8) .

Per le zone B2b le costruzioni debbono essere del tipo isolato e per tanto non è consentita l'edificazione in aderenza ed accomunamento;

b) le fronti continue degli edifici non possono avere lunghezza superiore a ml 20,00, aumentabili a ml 30,00 qualora si operino arretramenti delle fronti stesse non inferiori a ml 4,00;

c) il perimetro esterno dell'edificio in una circonferenza con diametro pari a ml 40,00;

d) $S_c \leq 20\%$ dell'area di intervento;

e) H: l'altezza massima fuori terra degli edifici è stabilita:

- per le zone B2a:

$H \leq ml. 10,00$ per n° 3 piani fuori terra.

- per le zone B2b:

$H \leq ml. 7,50$ per n° 2 piani fuori terra,

in ogni caso l'altezza fuori terra degli edifici non deve superare quella massima consentita dal DM 16/1/96:

f) I.E.F. $\leq mc/mq 1,20$;

g) De: gli eventuali distacchi tra gli edifici, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



De \geq ml. 10,00 (determinano distanza: la porzione fuori terra di eventuali piani seminterrati, i locali tecnici, i corpi scala anche se esterni all'edificio, i portici, le terrazze, nonché le tettoie, i ballatoi e le pensiline aggettanti oltre ml 1,80);

h) Dc \geq ml 5,00 (determinano distanza eventuali piani interrati e seminterrati);

i) Ds \geq ml 5,00;

l) è consentito un solo piano interrato o seminterrato che deve essere contenuto entro il perimetro del soprastante corpo di fabbrica;

m) almeno il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.”

- 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.**

Immobilie A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

All'interno del perimetro del cespite di interesse non sono presenti fabbricati.

Immobilie B - Immobili siti in Acicastello

La scrivente ha svolto indagini presso l'U.T.C. competente del comune di Aci Castello al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto di stima.

Nella sede sopra indicata è stato possibile reperire la seguente specifica documentazione attestante la regolarità edilizia, in particolare:

- CONCESSIONE EDILIZIA N 421 DEL 19 NOVEMBRE 1982 (cfr. all.to n. 9);
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' ED AGIBILITA' prat .edil. n. 160, 22/09/1990 (cfr. all.to n. 10).

In riferimento a quanto sopra indicato, dalla consultazione della documentazione presente nell'archivio comunale è stato possibile verificare che Il fabbricato che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.



- 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;**

Immobile A – Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

All'interno del perimetro del cespite di interesse non sono presenti fabbricati.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Come già specificato al punto precedente, il fabbricato che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

In aggiunta, la scrivente C.T.U., durante il sopralluogo, non riscontrato alcuna difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale attuale in atti all'Agenzia del Territorio di Catania, ad eccezione della particella n. 977 sub 38 per la quale risulta eliminato il tramezzo divisorio con la particella accosta n. 977 sub 37. Tuttavia, anche in quest'ultimo caso, la distribuzione interna attuale del locale, corrisponde nella sostanza, alla rappresentazione proposta nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

- k) **+ l) 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^ 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.**

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;



Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Con riferimento ai cespiti di interesse, la scrivente C.T.U. non ha rilevato alcun genere di abuso edilizio. In nessun caso, risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Con riferimento ai cespiti di interesse, la scrivente C.T.U. non ha rilevato alcun genere di abuso edilizio. In nessun caso risultano che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

- 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;**

Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Dall'esame dell'atto di compravendita del 25/11/2010 (cfr. all.to 13) a rogito del Notaio Giuseppe Boscarino di Catania n. 267229 del Repertorio e n. 24332 della Raccolta, con il quale i sigg. Debitori Esecutati vendono una parte della loro proprietà a persone terze, estranee alla presente procedura, al quale segue l'atto di identificazione catastale, sempre a rogito del Notaio Giuseppe Boscarino di Catania (cfr. all.to 14) dal quale originano le partt. 938-940 oggetto della presente procedura, si rileva la costituzione, in favore della porzione di terreno venduta, di una **servitù di passaggio pedonale e carrabile** su di una stradella, della larghezza costante di metri lineari quattro, da realizzarsi a cura e spese dei venditori medesimi, che dipartendosi dalla piazza del "P.I.M.E." attraversa il fondi servente sino a raggiungere il fondo dominante.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Dall'esame del titolo di provenienza non si rileva alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale che gravi sui cespiti di interesse.

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

Dall'esame della certificazione notarile, della nota di trascrizione presente in atti e dalla visura ipotecaria per immobile effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo (cfr. all.to 17), aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 20/10/2020 rilasciata dall'Agenzia del Territorio



Provinciale di Catania risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

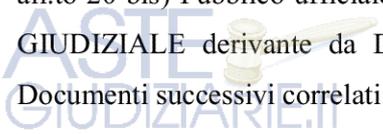
Si riporta nel seguito, l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli:



Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Contro [redacted] sopra generalizzata per un mezzo piena proprietà:

- ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 41487 (cfr. all.to 20, all.to 20 bis) Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 487 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 5155 del 24/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



Contro [redacted] sopra generalizzati, ciascuno per un mezzo piena proprietà:

- TRASCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 3934 Registro Generale 5159 Pubblico ufficiale RIBUNALE DI CATANIA Repertorio 998 del 25/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Contro [redacted] generalizzato per la piena proprietà:

- TRASCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 3934 Registro Generale 5159 Pubblico ufficiale RIBUNALE DI CATANIA Repertorio 998 del 25/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- 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;**

Come già indicato nei precedenti p.ti, per tutti gli immobili oggetto della presente relazione è stato possibile accertare la proprietà in quota dei sigg. Debitori Esecutati. In particolare, dall'esame della certificazione notarile presente in atti è possibile attestare la proprietà:

Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

- in relazione alla quota **di 1/2** per il sig. [redacted] cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale.



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



- in relazione alla quota **di 1/2** per la sig.ra [REDACTED] di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

- in relazione alla quota **di 1/1** per il sig. [REDACTED] di cui è stato possibile accertare la provenienza ultraventennale.

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;

Lo scrivente C.T.U., al fine di ottenere i dati richiesti nel presente quesito ha provveduto a contattare a mezzo posta elettronica ordinaria in data 04/08/2021 l'amministratore pro-tempore del Condominio "Futura Residence" di via Stazione 11 – Acicastello, Avv. Sergio Mario Mazzeo.

Dall'esame della nota ricevuta (cfr.all.to n.18) è stato possibile accertare che la situazione debitoria relativa ai proprietari dell'immobile di interesse, ammonta ad un debito pari a di € 1077,44.

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).

Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà del bene pignorato risultava nella disponibilità dei sigg. Debitori.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà dei beni pignorati risultava nella disponibilità del sig. Debitore.

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.

Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

I beni pignorati consistono in un unico lotto di terreno incolto sito nella frazione di Massannunziata, nel Comune di Mascalucia (CT), ed identificati al Catasto terreni al Foglio n. 7 qualità *incolto produttivo*.

Il terreno è posto al di fuori del centro urbano, nella parte nord del comune di Mascalucia anche se la zona in cui esso insiste è interessata dalla presenza di un agglomerato edilizio di media urbanizzazione. Il lotto presenta un comodo accesso con un cancello in ferro (FOTO 1) direttamente da via Giovanni Meli e si estende principalmente lungo un asse orientato nord-sud. Dopo aver identificato con esattezza il lotto di terreno, in fase di sopralluogo si sono verificati i confini ed in particolare a nord il lotto confina con via Giovanni Meli, lungo il confine ovest è presente una recinzione che indica la fine della proprietà e la separa dalla proprietà del P.I.M.E. a sud, sud-est ed est confina con proprietà di terzi in parte senza alcuna separazione fisica. All'interno del terreno non sono stati rilevati camminamenti in terra battuta o stradelle poderali, il lotto appare in evidente stato di abbandono e la vegetazione spontanea interessa la totalità della superficie.

Il bene in esame presenta una forma poligonale irregolare, prevalentemente pianeggiante, sebbene lungo il confine est sia presente una vasta area in declivio che si accentua in corrispondenza del confine con la particella attigua di proprietà di terzi estranei al presente procedimento. A tale proposito, come sopra indicato, è stato possibile appurare che in corrispondenza di questa porzione dell'immobile non esiste alcuna recinzione nell'esatto confine e pertanto, questa viene promiscuamente utilizzata dal proprietario della particella accosta. Lo stato dei luoghi presenta la stessa condizione in corrispondenza del confine a sud, sud est con particella attigua, per la quale, peraltro risulta istituita *servitù di passaggio*.



In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo delle unità immobiliari in esame e redatto il verbale di sopralluogo (cfr. all.to 8). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che il cespite oggetto della presente perizia, è classificato presso il N.C.E.U. .

- **terreno in Mascalucia, frazione Massanunziata, in catasto terreni del detto comune al foglio 7, particella 938, incolto produttivo, classe, 2, are 81 e ca 67, R.D. € 1,69; R.A. € 1,27 (cfr. all.to 19);**
- **terreno in Mascalucia, frazione Massanunziata, in catasto terreni del detto comune al foglio 7, particella 940, incolto produttivo, classe, 2, are 7 e ca 51, R.D. € 0.16; R.A. € 0,12 (cfr. all.to 20);**

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

I cespiti in esame sono rappresentati da tre locali/deposito, tre unità distinte, poste al piano terra di un fabbricato all'interno di un residence sito nella zona NORD del comune di Acicastello (CT).

Si tratta di un'area periferica, urbanizzata e prevalentemente residenziale con presenza di un piccolo impianto sportivo e la possibilità di parcheggio può considerarsi sufficiente.

I beni pignorati sono siti al civico 11 di via Stazione (FOTO 1, FOTO 2). in Acicastello all'interno di un complesso condominiale curato e ben distribuito. Varcando il cancello automatico si accede ad un ampio spazio condominiale (FOTO 3) a destra del quale si trova il fabbricato di cui i cespiti di interesse fanno parte (FOTO 4). L'edificio in questione presenta una struttura portante in cemento armato, muri esterni di tamponamento in laterizio, tramezzi interni non portanti in laterizio e solai misti in latero-cemento. Il fabbricato presenta una copertura piana; le facciate esterne sono rivestite con intonaco per esterni. I locali di interesse si trovano al piano terra (in parte seminterrato di detto fabbricato), a cui è possibile accedere comodamente attraverso un accesso carrabile che rappresenta l'ingresso della corsia garage (FOTO 5). Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che i locali versano tutti in un completo stato di abbandono, sono presenti copiose tracce di umidità e risultano occupati da immondizie e cianfrusaglie varie che ne hanno reso difficoltoso l'accesso.

Gli ambienti (FOTO 6, e 7) sono caratterizzati da un'esposizione che garantisce uno scarso livello di luminosità, l'altezza è media di 2.90 m.

Le condizioni di manutenzione si possono definire pessime e tutte e tre le unità necessitano di interventi edilizi per il ripristino della loro funzionalità.



In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo delle unità immobiliari in esame e redatto il verbale di sopralluogo (cfr. all.to 13). In seguito al sopralluogo, è verificato, e si afferma, che il cespite oggetto della presente perizia, è classificato presso il N.C.E.U.

- intero fabbricato in Acicastello, via Stazione, 11, in catasto fabbricati del detto comune al foglio 10, particella 977 sub 38, cat. C2, classe 5, cons. 18 mq, R.C. € 72,51 (cfr. all.to 21)
- intero fabbricato in Acicastello, via Stazione, 11, in catasto fabbricati del detto comune al foglio 10, particella 977 sub 39, cat. C2, classe 5, cons. 20 mq, R.C. € 80,57 (cfr. all.to 22)
- intero fabbricato in Acicastello, via Stazione, 11, in catasto fabbricati del detto comune al foglio 10, particella 977 sub 40, cat. C2, classe 5, cons. 18 mq, R.C. € 72,51 (cfr. all.to 23)

s) + t) 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); 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;

Lo scopo della stima di un immobile è quello di determinare il valore venale degli stessi, vale a dire l'entità, corrispondente in termini monetari, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio in un regime di "ordinarietà". Un altro principio vincolante e dunque cardine dell'attività di stima, deve essere quello dell' "attualità", ovvero la stima deve aspirare alla determinazione di quel valore commerciale del bene che, in una libera contrattazione di mercato, avrebbe la maggiore probabilità di rappresentare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Pertanto, dopo aver determinato il valore di mercato, per entrambi i beni pignorati nella presente procedura, alla cifra così ottenuta la sottoscritta ritiene opportuno applicare un deprezzamento del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che verrà considerato nella misura del 15% per ciascuno degli immobili siti in Acicastello e nella misura del 20% per il terreno sito in Massannunziata - Mascalucia.



Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Nel caso del bene pignorato in esame, ovvero il terreno sito a Mascalucia, la stima si è rivelata particolarmente complessa ed ha richiesto ricerche approfondite ed articolate. Infatti, detto bene, così come è possibile evincere dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. all.to 11) rilasciato dall'ufficio competente del comune di Mascalucia, ricade per la sua maggiore estensione - ved. CDU allegato - all'interno di una zona di VINCOLO AMBIENTALE ASSOLUTO, volto a salvaguardare particolari valori o elementi naturali del territorio, ovvero, nel caso specifico, vincolo di fascia di rispetto boschivo ai sensi della vigente normativa.

A tale proposito e con la finalità di stabilire e determinare un criterio di stima realistico per questo caso così particolare, con riferimento, quindi, alla stima di terreni soggetti a vincoli sovraordinati, le ricerche esperite hanno permesso di determinare che nel caso di conferimento volontario da parte dei proprietari al demanio regionale la normativa vigente regola la cessione. In particolare, l'art. 25 della L.R. 6 aprile 1996, n.16 (Articolo sostituito dalla L.R. siciliana n. 14/2006) stabilisce che per i conferimenti volontari, anche nel caso di terreni ricadenti all'interno di aree protette (comma 8), il valore del bene è stabilito in base al comma 2 dell' art. 22 della stessa legge (Articolo sostituito dalla L.R. siciliana n. 14/2006), ovvero in base al valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Tuttavia, la Corte Costituzionale con sentenza n.181/2011 ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR/2001, indicati nell'art.22 precedentemente citato, che stabilivano l'impiego del VAM (valore agricolo medio) per la determinazione dell'indennità di esproprio chiarendo che, nel caso di aree non edificabili e non coltivate, il criterio per la stima dell'indennità espropriativa è ora quello del valore di mercato.

Pertanto, la scrivente CTU, nella determinazione della stima del bene in oggetto, ha ritenuto di potersi allineare alla suddetta determinazione della Corte Costituzionale facendo così riferimento non al valore agricolo medio del bene bensì al valore di mercato di questo, ma corredato da opportuni coefficienti di differenziazione che tengano conto in maniera adeguata della differenza esistente tra una libera contrattazione di mercato piuttosto che ad una indennità di espropriazione.

Tenuto in conto quanto sopra esposto, si rileva che il vincolo di fascia di rispetto boschivo apposto al momento e fino ad eventuali nuove modifiche da parte delle autorità regionali competenti (vincolo sovraordinato) reprime, nella sostanza, qualsiasi possibile vocazione edificatoria del lotto in esame.



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Pertanto, anche se il lotto ricade in una zona periferica del comune di Mascalucia caratterizzata da una media urbanizzazione, con agglomerati ben definiti e compatti di edilizia residenziale, la scrivente ha dovuto escludere del tutto la stima con riferimento ad un terreno edificabile e fare riferimento alla stima di un terreno agricolo (tabelle TARI comune di Mascalucia).

Ma anche in questo caso si sono rese necessarie valutazioni attente e circostanziate.

Da un'analisi approfondita dello Strumento Urbanistico del comune di Mascalucia la scrivente CTU ha avuto modo di appurare che, come indicato in corrispondenza dell'art. 21, che norma le attività ammesse nelle zone omogenee E con destinazione agricola, pur nel rispetto della partitura del paesaggio agrario, i cui valori paesistici devono essere salvaguardati e potenziati, in dette zone è ammessa l'edificazione, seppur con indici ridotti, e nell'ambito delle aziende agricole, che hanno i requisiti previsti dalla L.R. 9.6.1994 n.25 recante "Norme sull'agriturismo", possono esercitarsi attività ricettive, di vendita, ricreative e sportive.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività connesse alla conduzione dell'azienda agricola;
- lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali; vendita di prodotti agricoli ed artigianali;
- attività ricreative e ricettive.

Ne consegue che, allo stato attuale e con riferimento al criterio di stima sintetico/comparativa, la stima del cespite di interesse, **privo al momento di qualsiasi potenzialità edificatoria**, non può essere condotta confrontando direttamente qualità e consistenza del bene rispetto a quelli con caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti, ma si rende necessaria l'applicazione di un coefficiente correttivo di adeguamento che si pone pari a 0.5.

Pertanto, in base alla superiore considerazione e tenuto conto delle ricerche condotte consultando operatori del settore immobiliare in relazione alle più recenti transazioni avvenute nella zona oggetto d'indagine, nonché sulla scorta della propria personale esperienza e di parametri noti (superficie, destinazione d'uso, prezzo di vendita), nella procedura di stima condotta, applicando alla quotazione media stabilita in 25,00 €/mq il correttivo di differenziazione 0.5 si ottiene un prezzo unitario di stima pari a **12,50 €/m²**.

Pertanto:

$$8.918 \text{ mq (superficie catastata del terreno)} \times 12,50 \text{ €/mq} = 111.475,00 \text{ €}$$

A detta cifra, in considerazione della particolarità del vincolo imposto e dell'eccezionale fattore di differenziazione che lo contraddistingue, sarà necessario attribuire valori dal 20% al 30% del valore dell'immobile calcolato come se fosse libero dal vincolo, pertanto si ha:



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



111.475,00 € x 0.25 = 27.868,75 €

Infine, nel caso di vincoli storici, archeologici, artistici, **di bellezze naturali (paesaggistici)** imposte sugli immobili a norma di legge è necessario applicare un ulteriore coefficiente variabile a seconda dei casi da 0,85 a 0,90. Nel caso in esame, tenuto in conto la circostanza favorevole che l'immobile si trova compreso in una zona mediamente urbanizzata con agglomerati edilizi ben strutturati, la scrivente ritiene di poter applicare il coefficiente pari 0,90. Pertanto,

27.868,75 € x 0.90 = 25.082,00 €

<i>Cespite - Terreno in Mascalucia, frazione Massanunziata</i>	<i>Stima per Comparazione</i>	<i>Riduzione per vizi 20%</i>	<i>Valore di Stima Finale Arrotondato – Valore più probabile di mercato</i>
	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Immobile B – Immobili siti in Acicastello

La scelta del criterio di stima è funzione dello scopo della valutazione che, in questo caso, risulta essere la vendita del bene mediante asta giudiziaria. Il valore da ricercare consiste nel “valore di mercato” del bene, cioè ricercare il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato alla data della valutazione.

Nel caso in specie, il bene considerato è l'immobile nell'attuale stato di fatto. La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

La dottrina estimativa indica, principalmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima Sintetica o comparativa;**
- 2) Stima indiretta o analitica.**

La prima si effettua confrontando qualità e consistenza del bene di interesse rispetto a quelli con caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, invece, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

Per i cespiti oggetto del procedimento si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale complessiva nell'attuale stato di fatto.



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Per la valutazione finale si partirà dal dato delle misure delle superfici nette, intese al 100% per le superfici coperte.

Pertanto si ha:



<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
LOCALE DEPOSITO - Part. n. 977 sub 38	20.00m ²	100	20.00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			20.00 m²
<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
LOCALE DEPOSITO - Part. n. 977 sub 39	21.00m ²	100	20.00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			20.00 m²
<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
LOCALE DEPOSITO - Part. n. 977 sub 40	21.00m ²	100	20.00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			20.00 m²

1. Valutazione sintetica-comparativa

Il procedimento di stima consiste nel determinare il bene del valore da stimare mediante confronto con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). In merito al bene in esame, dalle indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari in loco, esperti operatori economici locali e riviste specializzate del settore, tenuto in conto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

<p>Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2</p> <p>Provincia: CATANIA Comune: ACI CASTELLO Fascia/zona: Periferica/FICARAZZI E ZONE LIMITROFE: VIA ACICASTELLO - TRIPOLI - SAN GREGORIO - TRENTO - TRIESTE - GRASSO - FIUME- Codice di zona: D5 Microzona catastale n.: 5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale</p>
--



Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	800	L	2,6	4	L
Negozi	OTTIMO	1300	1900	L	8,2	12	L

Con riferimento a questo criterio di stima, il valore di mercato del bene è valutabile facendo riferimento all'applicazione della seguente formula;

valore norm. unit = val OMI min. + (val OMI max - val. OMI min) x K

dove, val OMI max e val. OMI min rappresentano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq nella banca dati dell'OMI e K indica la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K=(K1 + K2)/4$$

K1 (taglio superficie): fino a 45 mq=1; oltre 46 mq fino a 70 mq= 0.8; oltre 70 mq fino a 120 mq=0.5; oltre 120 mq fino a 150 mq =0.3, oltre 150 mq=0

K2 (livello di piano): piano seminterrato=0; piano terra= 0.2; piano primo=0.4; piano intermedio=0,5; piano ultimo=0,8; piano attico=1.

$$K=(K1 + K2)/4 = (1+0)/4=0.25$$

Pertanto: valore norm. unit = 500 €/mq + (800 €/mq - 500 €/mq) x 0.25 = 500 €/mq + 75€/mq = **575 €/mq**

Valore che si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 600 €/mq

nonché sulla scorta della propria personale esperienza, si è appurato che il valore medio unitario per metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a quello da stimare per ubicazione e tipologia edilizia è pari a 600€/mq. Detti valori risultano attribuibili ad un unità immobiliari supposte complete, funzionali e fruibili. Nel caso in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene detta stima non adeguata alle condizioni dei tre immobili, per manutenzione e per vetustà e pertanto, ritiene opportuno applicare a ciascun valore sopra determinato un ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0.85 che prevede anche l'incidenza delle spese relative alle morosità condominiali

Cespite	Valore di mercato medio unitario (€/mq)	Sup. Commerciale (mq)	Valore (€)	Valore (€)*0.85
Locale deposito part. n.977 sub 38	600,00	20.00	12.000,00	10.200,00
Locale deposito part. n.977 sub 39	600,00	21.00	12.600,00	10.710,00
Locale deposito part. n.977 sub 40	600,00	21.00	12.600,00	10.710,00

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



2. **Valutazione per capitalizzazione del reddito**

Il procedimento analitico, per la capitalizzazione del valore di mercato di un bene, si basa sulla capitalizzazione del valore di mercato di un bene, ovvero sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. IL valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto annuo (Rn) , per il saggio di capitalizzazione (r):

$$V = Rn/r$$

Il reddito annuo lordo è pari al reddito lordo presunto (Rn) depurato delle perdite e spese a carico della proprietà.

$$(Rn) = RL - S$$

Nel caso di rate mensili anticipate, definendo (Rm) il Reddito lordo mensile è possibile ricavare il Reddito lordo annuale:

<i>Cespite</i>	<i>R_m (€/mese)</i>	<i>Reddito lordo annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
Locale Deposito	$R_m = \text{€/mq } 3.3 \times 20 \text{ mq} = \text{€/mese } 66,00$	$R_L = \text{€/mese } 66,00 \times 12 =$	792,00

Per ottenere il Reddito netto annuale (Rn) dell'immobile in oggetto si devono sottrarre le spese in detrazione, che si pongono pari a:

$$S = 30 \% (RL)$$

Quindi: $(Rn) = (RL) - S = (RL) - 30 \% (RL) = (RL) \times (1 - 30\%) = (RL) \times 70\%$

<i>Cespite</i>	<i>Reddito netto annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
Locale Deposito	$792,00 \times 0.7 =$	554,40

Il saggio di capitalizzazione deve essere scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati.

Posto che il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2% ed il 6% considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetti della presente relazione, lo scrivente C.T.U. determina il valore del saggio di capitalizzazione come segue:

$$(r) = 4.0 \%$$

<i>Cespite</i>	<i>V = R_n/r</i>	<i>Valore €</i>	<i>Valore arrotondato €</i>
Locale Deposito	$554,00/0.04$	13.860,00	14.000,00



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto espresso nella misura del 15% del valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

	<i>Stima per Comparazione</i>	<i>Stima per Capitalizzazione</i>	<i>Valore di Stima medio</i>	<i>Riduzione 15%</i>	<i>Valore di Stima Finale Arrotondato</i>
<i>Cespite</i>					
Locale dep. part. n. 977 sub 38	€ 10.200,00	€ 14.000,00	€ 11.750,00**	€ 9.860,00	€ 9.900,00
<i>Cespite</i>					
Locale dep. part. n. 977 sub 39	€ 10.710,00	€ 14.000,00	€ 12.355,00	€ 10.484,00	€ 10.500,00
<i>Cespite</i>					
Locale dep. part. n. 977 sub 40	€ 10.710,00	€ 14.000,00	€ 12.355,00	€ 10.484,00	€ 10.500,00

(**) valore di mercato ridotto per realizzazione tramezzo divisorio con part. n. 37.

Si precisa che il valore di mercato del locale deposito associato alla part. n. 977 sub 38 è stato ulteriormente ridotto per tenere in conto le spese che si renderanno necessarie al fine di ripristinare la separazione fisica, mediante tramezzo divisorio, con la part. n. 977 sub 37 attigua a quella di interesse, ma estranea alla presente procedura perché non presente nella trascrizione dell'atto di pignoramento. Detta somma viene stabilita forfettariamente in € 350,00.

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.

Immobile A– Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata

Lo scrivente C.T.U. ha valutato la eventualità di dividere l'immobile ma, poiché ogni possibile soluzione si è rivelata tecnicamente difficile ed economicamente sconveniente, ed ha dunque escluso questa possibilità. Pertanto, si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu



Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in tre lotti separati, uno per ciascuno delle cantine costituenti gli immobili al punto B) della presente. Altresì, non è necessario procedere ad alcun frazionamento in quanto l'accatastamento è adeguato allo stato dei fatti.

- v) **alleggi 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.**

In coda alla presente, si allega la documentazione fotografica (cfr. all.to 1/A, all.to 1/B).

- 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.**

Immobile A- Terreno in Mascalucia, frazione Masannunziata

Le quote di proprietà colpite dall'atto di pignoramento investono per intero la proprietà del bene e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisione.

Immobile B - Immobili siti in Acicastello

Le quote di proprietà colpite dall'atto di pignoramento investono per intero la proprietà del bene e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisione.

- 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 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.

Non sono presenti più beni pignorati in quota.

CONCLUSIONI

In base alle valutazioni sopra esposte si afferma che per i beni oggetto della presente procedure **il più probabile valore di mercato è:**

Cespite	Valore di Stima Finale
Terreno in Mascalucia, frazione Massanunziata, partt. nn. 938-940	€ 20.000,00
Acicastello, via Stazione, 11 - Locale deposito part. n. 38	€ 9.900,00
Acicastello, via Stazione, 11 - Locale deposito part. n. 39	€ 10.500,00
Acicastello, via Stazione, 11 - Locale deposito part. n. 40	€ 10.500,00

I beni pignorati appartengono, a seguito di atti di compra-vendita, privato non soggetto a regime IVA, pertanto il loro trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la scrivente C.T.U. Ing. Marina Pappalardo, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, venerdì 16 aprile 2021

Timbro e firma
dott. ing. Marina Pappalardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marina Pappalardo
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)
Cell.: 3206727828
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

