

Immobile n.3 (posto auto scoperto)

Dati della richiesta		Comune di MASCALUCIA (Codice:F005)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA										
		Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 36										
INTESTATO												
1		LNZGFFPSPIC311D*										
		(1) Proprietà 1000/1000										
Unità immobiliare dal 06/03/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	837	36			C/6	3	11 m²	Totale: 11 m²	Euro 28,97	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 06/03/2024 Protoc. n. CT00/5058 in atti dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 5558/1/2024)
Indirizzo		VIA EVANGELISTA TORRECELLI n. 8 P.zza 51										
Censura												
Sostanz.												

Immobile n.4 (posto auto scoperto)

Dati della richiesta		Comune di MASCALUCIA (Codice:F005)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA										
		Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 37										
INTESTATO												
1		LNZGFFPSPIC311D*										
		(1) Proprietà 1000/1000										
Unità immobiliare dal 06/03/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	837	37			C/6	3	11 m²	Totale: 11 m²	Euro 28,97	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 06/03/2024 Protoc. n. CT00/5058 in atti dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 5558/1/2024)
Indirizzo		VIA EVANGELISTA TORRECELLI n. 8 P.zza 51										
Censura												
Sostanz.												

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

- i beni sopra indicati sono intestati al signor Giuseppe xx nato a Catania il 23/09/1962, proprietario per la quota di 100/100 dal 21/04/1994 per atto pubblico di compravendita. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed il titolare del cespite pignorato.
- i dati identificativi degli immobili, in particolare quelli catastali, risultano correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile.

1.2 Confini

- **L'immobile n.1** fa parte dell'edificio denominato A, confina con cortile comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina A, (identificata con il sub.43), con terrapieno e con altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.13 e sub.11,
- **L'immobile n.2** fa parte dell'edificio denominato B, confina con cortine comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina B, (identificata con il sub.44), con altre unità immobiliari

facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.30 e sub.32,

- L'immobile n.3, posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con posto auto scoperto identificato con il sub.37,
- L'immobile n.4, posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con altri posti auto scoperti identificati con il sub.36 e con il sub.37,

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

QUESITO 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 19/04/2021 ai nn.16402/12299, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	1. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 12, cat. C/6, 22 mq, 2. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 31, cat. C/6, 20 mq, 3. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 36, cat. C/6, 11 mq, 4. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 37, cat. C/6, 11 mq,	Piena proprietà	gli immobili risultano ubicati in via Evangelista Torricelli n.8

2.2 Verifica quota proprietà

QUESITO 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;

Gli immobili sopra identificati, sono pervenuti al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita del 21/04/1994, rogato dal notaio Michele Calì, notaio in Catania, trascritto a Catania il 25/05/1994 ai nn.16495/12271.

2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente agli immobili pignorati, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO 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;

È stata accertata l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. I beni pignorati, sono pervenuti al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita, del 21/04/1994, rogato dal notaio Michele Calì, notaio in Catania, trascritto a Catania il 25/05/1994 ai nn.16495/12271 da potere della società La.Di [REDACTED].

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 20/04/2021, a firma del notaio Maria Pantalone Balice, notaio in Termoli, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO 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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

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

Vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sugli immobili pignorati, siti in Mascalucia, sopra descritti, risultano le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca legale**, trascritta il 26/09/2005 ai nn. 62640/22225 a favore di Montepaschi Se.Ri.T. sede di Catania, di 6,661,54 €, contro il debitore e gravante sull'immobile sito in Mascalucia, Contrada Massannunziata identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, part.837 sub.12.
- **Ipoteca giudiziale** trascritta il 5/11/2015 ai nn.42382/4648 di 46.000,00 €, a favore di Apulia Prontoprestito S.p.A. con sede a San Severo, contro il debitore per la somma di 19.579,11 € gravante sui seguenti immobili:
 - a. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 12, cat. C/6, 22 mq,
 - b. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 31, cat. C/6, 20 mq,
 - c. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di

Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 36, cat.
C/6, 11 mq,

d. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del
Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di
Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 37, cat.
C/6, 11 mq,

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 15/04/2021 ai
nn.16402/12299 a favore di [REDACTED] del
[REDACTED], contro il debitore nascente da atto giudiziario
dell'Unep della Corte di Appello di Catania del 22/03/2021
sopra tutti gli immobili sopra i seguenti immobili:

- a. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito
al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12,
p.lla 837, sub. 12, cat. C/6, 22 mq,
- b. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito
al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12,
p.lla 837, sub. 31, cat. C/6, 20 mq,
- c. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco
n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al
foglio 12, p.lla 837, sub. 36, cat. C/6, 11 mq,
- d. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco
n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al
foglio 12, p.lla 837, sub. 37, cat. C/6, 11 mq,

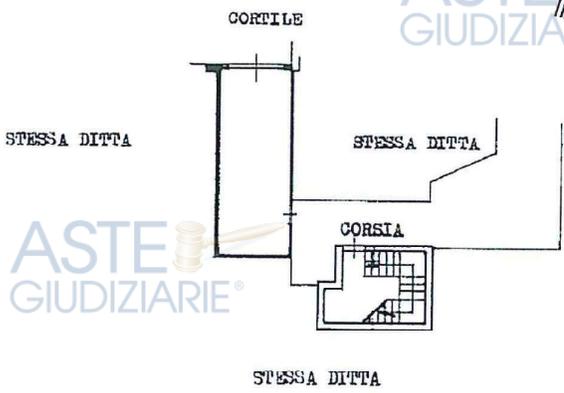
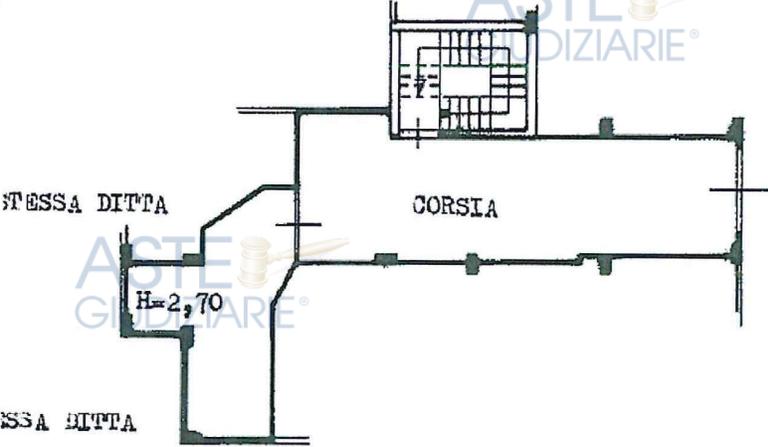
Conformità dei dati catastali

QUESTO provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo
G 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 o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente
(planimetria e visure storiche aggiornate), (allegato n.3),
dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati
catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si
evidenzia la corretta identificazione, per:

- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

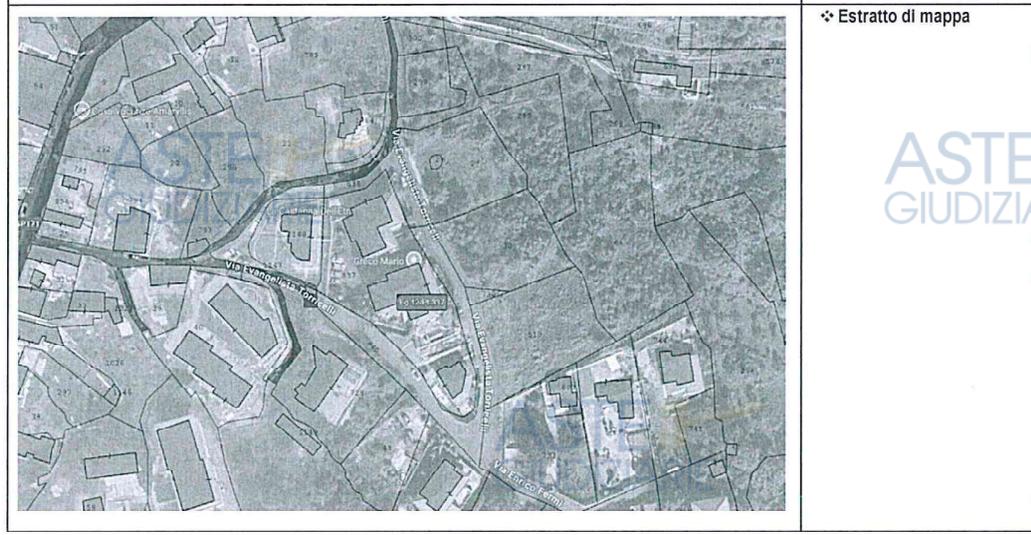
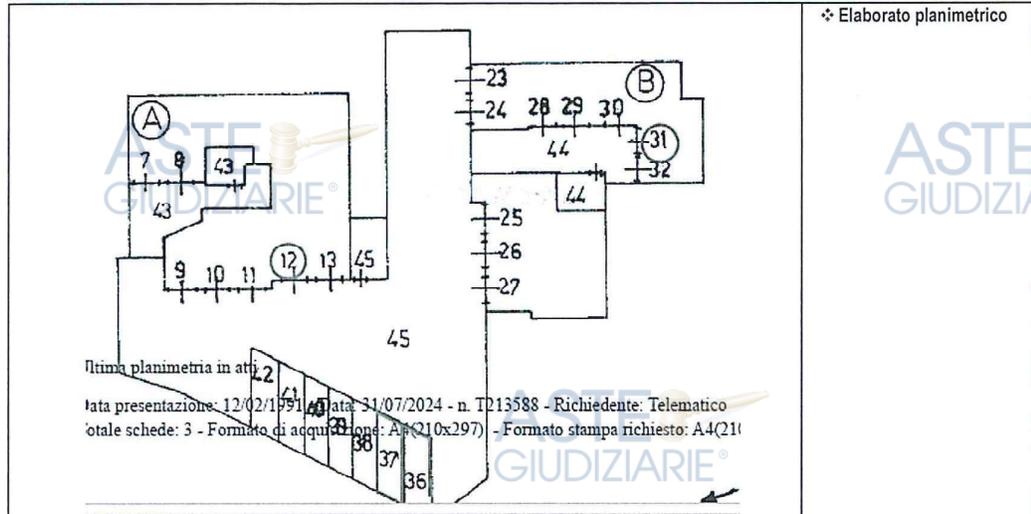
Dal confronto tra quanto risultante negli atti catastali depositati e quanto rilevato allo stato attuale negli immobili non si evincono difformità sostanziali.

<p>Planimetria garage/posto auto scoperto,</p> 	<p>TAV.1</p> <p>❖ Planimetria catastale f.12, part.837, sub.12,</p>
	<p>❖ Planimetria catastale f.12, part.837, sub.31,</p>

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Firmato Da: BRAFA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22de0eed0ac587b0370a51be1446475

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



La planimetria catastale degli immobili, è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi.

2.3 Destinazione Urbanistica

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

Trattandosi di Garage e posto auto, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO 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;

La ditta edile [REDACTED] con atto di compravendita del 20/06/1989, trascritto il 22/07/1989 ai nn.25207/19784, ha acquistato un lotto di terreno sul quale ha edificato un complesso formato da due palazzine A e B, costituite da un piano sottostrada, piano primo e secondo oltre posti auto scoperti ed un edificio palazzina C. Tale complesso è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque si considerano urbanisticamente regolari.

QUESITO 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;

Gli immobili pignorati, non sono abusivi.

QUESITO 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.

Gli immobili pignorati, non sono abusivi.

QUESITO 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;

Vedasi risposta quesito I.

2.5 Vincoli e Spese

QUESITO 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

Non risultano trascritti, vincoli o provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO N verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito 6), che qui si intendono integralmente riportate.

QUESITO 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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.

QUESITO 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;

Non è stato possibile accertare tali spese.

2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO 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.

In occasione del sopralluogo presso le unità pignorate, è emerso che attualmente i garage sono nella piena

disponibilità del debitore, e sono occupati da attrezzature per edilizia, mentre i due posti auto non sono ben contrassegnati e sono occupati da altri condomini.

3 Descrizione immobili

QUESITO elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **R** 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;

Descrizione sintetica degli immobili:

Il complesso edilizio, costituito da due palazzine (A e B) in cui sono ubicati gli immobili pignorati, oggetto di valutazione, è sito a Mascalucia, contrada Massannunziata, ed è stato realizzato agli inizi degli anni novanta. Gli immobili pignorati, sono costituiti da due garage e da due posti auto scoperti. La zona in cui è ubicato il complesso residenziale è periferica, di tipo residenziale.

Inquadramento territoriale	TAV.2
	❖ Vista aerea della zona

