TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n°212/2023 R.G.

Promossa da: [redacted]

Nei confronti di: [redacted]

G.E. Dott. FRANCESCO LENTANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

INDICE

1. PREMESSA : IL MANDATO **pag. 3**

2. ASPETTI INTRODUTTIVI **pag. 6**

3. ACCERTAMENTO DEI FATTI **pag. 7**

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO **pag. 8**

5. ALLEGATI **pag. 31**

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e878ff6622e

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

Studio tecnico Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto
Via XX Settembre n°65 – 95045 Misterbianco (CT) tel. 095/462391

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva immobiliare n°212 / 2023 R.G.

Promossa da:

Nei confronti di:

G.E. Dott. Francesco LENTANO

****

1. PREMESSA : IL MANDATO

Con ordinanza del 18/06/2023 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa contro , procedura iscritta al n. 212/2023 del R.G.Es. conferendo il seguente incarico:

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

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

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

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

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

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

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

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi/ In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

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

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

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi 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;

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

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

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

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

2. ASPETTI INTRODUTTIVI

Con sentenza del 01 marzo 2023 n°990/2023, proc. n°10458/2020 R.G. ., il Tribunale di Catania, dichiarava il f

La Curatela, dovendo procedere al compendio del debito contratto dal fallimento, avviava la procedura di sequestro prima e vendita poi degli immobili di proprietà del

Gli immobili oggetto di sequestro e vendita sono:

- immobile per civile abitazione ubicata nel Comune di Catania, in Via Petunia,42 – Vaccarizzo, censito al NCEU al foglio 68 particella 919 sub 2 Categoria A/2;
- immobile, catastalmente destinato a stalle, scuderie, autorimesse, ubicata nel Comune di Catania, in Via Petunia,42 – Vaccarizzo, censito al NCEU al foglio 68 particella 919 sub 3 Categoria C/6.

È stata richiesta la consulenza d'ufficio al fine di determinare il valore degli immobili oggetto del procedimento.

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

3. ACCERTAMENTO DEI FATTI

Lo scrivente convocava la parte convenuta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. [illegible] è stato convocato sui luoghi a mezzo pec.

Lo scrivente fissava come data per il sopralluogo il giorno 14 settembre 2023.

Alla prefissata data, ossia giorno 14 settembre 2023, lo scrivente si recava sui luoghi. Erano presenti il medesimo debitore esecutat[illegible], con la relativa famiglia. Per la [illegible]

Tutti i soggetti sono stati identificati a mezzo di documento. Come da prassi, lo scrivente redigeva il verbale di sopralluogo e faceva sottoscrivere il documento a tutti i soggetti presenti durante le operazioni peritali.

Il CTU, ha visionato tutti gli ambienti costituenti gli immobili oggetto del procedimento, ed effettuato di ciascuno sia un rilievo metrico che un rilievo fotografico, al fine di costatarne la rispondenza con le documentazioni acquisite.

Nei giorni precedenti al sopralluogo, il CTU ha effettuato accesso sia personalmente, che da remoto, ai seguenti uffici, al fine di recuperare la documentazione a corredo degli immobili:

- Ufficio Direzione Urbanistica del Comune di Catania, per verificare la destinazione urbanistica degli immobili oggetto del presente provvedimento e per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica degli stessi, rispetto alle concessioni edilizie e alle condizioni di abitabilità e / o agibilità.
- Per controllare i dati catastali U.T.E. di Catania riferiti all'immobile ed accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato l'accesso telematico al portale del sito.
- Per effettuare l'accertamento alla Conservatoria dei RR.II. di Catania per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, lo scrivente ha effettuato un accesso telematico al sito.
- Anche per quanto riguardava le ispezioni ipotecarie, è stato effettuato un accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate, per acquisire gli atti delle ipoteche e dei pignoramenti effettuati sui beni pignorati.
- Notaio [illegible] per l'acquisizione della copia dell'atto di compravendita degli immobili, al fine di ottenere informazioni riguardanti le autorizzazioni sui medesimi.

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Identificazione dei beni pignorati: i beni pignorati fanno parte della procedura di re n.212/2023 R.G. e riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore di: per:

1- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2, R.C. € 360,23. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione dal debitore esecutato e della sua famiglia. Posto al piano terreno del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 103,80 mq, di cui 88,60 mq superficie coperta, 15,20 mq terrazzino di pertinenza all'immobile. L'immobile presenta una struttura portante, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera (anno di costruzione risalente agli inizi degli anni '80). Le pareti perimetrali sono state realizzate con muratura di mattoni di cemento vibrato, senza camera d'aria o controparete in laterizi forati; le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati da 8 cm. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con pittura acrilica con colori pastello. A causa delle forti infiltrazioni di risalita provenienti dal piano di calpestio, gran parte dei pavimenti è ricoperta da fogli di linoleum, così come le pareti sono rivestite con materiale plastico adesivo. Gli infissi esterni presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera e oscuranti con scatolari in ferro (aventi funzione di protezione antintrusione). Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzati in legno tamburato in legno con riquadri in vetro satinato. L'immobile non è dotato di caldaia autonoma nè di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è risalente agli anni di costruzione del fabbricato, in ogni caso priva della certificazione o adeguamento alle normative vigente. A nord l'immobile è prospicente su un terreno incolto ed abbandonato di proprietà del e o gli aventi causa. Ad ovest l'immobile è prospicente su un terreno coltivato di

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

proprietà del [illegible] o gli aventi causa. Ad est, l'immobile è prospiciente la corte di pertinenza, nonché confinante con la Via Petunia. A sud l'immobile confina con la proprietà dei [illegible] ognuno per la parte di diritto, o gli aventi causa. Annesso all'immobile vi è una pertinenza censita al NCEU con il foglio 68 particella 919 sub 1 e figura come bene comune non censibile ai sub 2 e 3. Tale corte di pertinenza ha un'estensione di circa 1000 mq e allo stato attuale presenta delle piante d'ulivo sparse e alcune piante di agrumi. Dall'analisi delle documentazioni reperite sia all'Ufficio tecnico comunale che agli Uffici del NCEU, l'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento, risulta essere conforme ai suddetti atti

2- Immobile catastalmente destinato a stalle, scuderie, autorimesse, sito in Catania, in Via Petunia,42 - Vaccarizzo registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6, R.C. € 65,28. Posto al piano terra del complesso abitativo. Presenta una superficie complessiva di circa 16 mq. L'immobile non presenta una struttura portante, bensì è stato realizzato con la sola tamponatura perimetrale con blocchi di cemento vibrato , che funge da struttura portante. La copertura è stata realizzata con una struttura con scatolari in ferro e pannelli in termocopertura. Il pavimento, è realizzato con mattonelle in ceramica smaltata, anche in questo caso ricoperto da fogli di linoleum per coprire l'umidità di risalita. Le pareti sono rivestite, come l'appartamento, con del materiale plastico adesivo, finalizzato a coprire le tracce di umidità per risalita e proveniente dal pavimento. L'immobile presenta un unico ingresso principale pedonale anziché carrabile come da progetto. A nord l'immobile è prospicente sulla medesima proprietà. Ad ovest l'immobile è prospicente su un terreno coltivato di proprietà del [illegible] aventi causa. Ad est, l'immobile è prospicente sulla pertinenza della stessa proprietà, nonché confinante con la Via Petunia. A sud l'immobile confina con la proprietà [illegible] ognuno per la parte di diritto, o gli aventi causa. Nell'immobile non vi è impianto elettrico. L'immobile è utilizzato come ripostiglio per vettovaglie e oggetti inutilizzati dalla famiglia.

Quesito b): *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote*

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

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

Dall'atto di pignoramento, gli immobili oggetto del provvedimento sono: Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2; Immobile destinato a stalla, scuderia, autorimessa, sito in Catania, in Via Petunia,42. registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6. Entrambi gli immobili risultano in quota di 1/1 al [illegible]i. Sia dall'atto di pignoramento che dai certificati catastali, gli immobili figurano censiti in C.da Vaccarizzo senza identificazione di Via o numero civico. Lo scrivente ha potuto accertare che gli immobili sono ubicati in C.da Vaccarizzo in Via Petunia,42.

Dal confronto dei suddetti dati con quelli riportati nell'ispezione ipotecaria, vi è totale corrispondenza tra gli immobili pignorati ed il creditore, [illegible], nonché il medesimo debitore esecutato, [illegible]

Quesito c): *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti....*

I beni immobiliari oggetto del procedimento di pignoramento, risultano essere:

Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2; Immobile catastalmente destinato a stalle, scuderie, autorimesse, ma utilizzato come ripostiglio, sito in Catania, in Via Petunia,42; registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6. Entrambi gli immobili risultano in quota di 1/1 al [illegible] separazione dei beni.

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

Gli immobili oggetto del provvedimento di pignoramento, sono pervenuti al debitore esecutato nelle seguenti modalità:

in data 19/07/2017 il [illegible] cquista con regolare atto di compravendita, ai rogiti del Notaio Dott. [illegible] registro generale [illegible], registro particolare [illegible] gli immobili identificati al NCEU al foglio 68 particella 919 sub 2 (civile abitazione) e sub 3 (rimessa). I venditori degli immobili in oggetto, ossia i

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

, ricevono gli immobili in oggetto per successione per causa di morte del congiunto e (morte avvenuta in data 20/01/2000); atto di successione del 31/05/2002, registro generale 23652, registro particolare 13178.

Quest'ultimo, , ha costruito gli immobili in oggetto e sempre lo stesso ne ha presentato istanza di concessione edilizia in sanatoria (pratica del 27/11/1985).

Il terreno su cui sono stati fabbricati gli immobili in oggetto è pervenuto al i con sentenza del 26/9/2001 la r per usucapione, in quanto dopo la promessa di vendita del terreno avvenuta in data 14/12/1974 (registrata in data 19/01/1981 al n.117 Uff. dei registri di Siracusa), vi fu un uso continuo del terreno da parte de senza che vi fosse la volontà da parte del venditore, Sig. di redigere un regolare atto di compravendita.

Si riscontra che le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento risultano continue, come accertato dallo scrivente durante le verifiche svolte l'Ufficio del Registro.

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

L'accertamento è stato possibile concluderlo in quanto la documentazione prodotta agli atti era sufficiente all'espletamento dell'incarico.

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

Sull'immobile in oggetto, gravano delle note di trascrizione e iscrizione che il sottoscritto ha verificato all'Agenzia delle Entrate di Catania in data 22/06/2023. A questa data risultano le seguenti trascrizioni:

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e6f78ff6622e

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

Una nota di trascrizione del 26/07/2017 riguarda l'atto tra vivi di compravendita –.

Registro particolare 21452 registro generale 28234

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/07/2017 *Numero di repertorio* 73853/18944
Notaio *Codice fiscale* RGG GPP 50M24 B302 E
Sede CATANIA (CT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 68 *Particella* 919 *Subalterno* 2
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo CONTRADA VACCARIZZO MONTE *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 2
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 68 *Particella* 919 *Subalterno* 3
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 16 metri quadri
Indirizzo CONTRADA VACCARIZZO MONTE *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 3
Comune C351 A - CATANIA (CT) CATANIA
Catasto TERRENI
Foglio 68 *Particella* 919 *Subalterno* -
Natura EU - ENTE URBANO *Consistenza* 13 are 10 centiare
Indirizzo CONTRADA VACCARIZZO MONTE *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* ACQUIRENTE
Cognome [illegible] *Nome*
Nato il
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* VENDITORE
Cognome *Nome*
Nata il
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. [illegible] *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 3/9

Soggetto n. 2 *In qualità di* VENDITORE
Cognome [illegible] *Nome* [illegible]
Nato il
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 2/9

Soggetto n. 3 *In qualità di* VENDITORE
Cognome
Nato il [illegible]
Sesso M *Codice fiscale* [illegible] *Nome*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 2/9

Soggetto n. 4 *In qualità di* VENDITORE
Cognome *Nome*
Nata il [illegible]
Sesso F *Codice fiscale* [illegible]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 2/9 *In regime di* BENE PERSONALE

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e878ff6622e

Nota di trascrizione del 11/09/2020 – atto esecutivo o cautelare – ordinanza d sequestro conservativo. Registro particolare 22407, registro generale 35178

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 10/09/2020 *Numero di repertorio* 5714
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA *Codice fiscale* 800 103 90872
Sede CATANIA (CT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV.)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 68 *Particella* 919 *Subalterno* 2
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 4,5 vani

Immobile n. 2
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 68 *Particella* 919 *Subalterno* 3
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 16 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede CATANIA (CT)
Codice fiscale 04843930878
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il *a* CATANIA (CT)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

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

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Dall'atto di pignoramento, gli immobili oggetto del provvedimento sono: Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2; Immobile catastalmente destinato a stalle, scuderie, autorimesse, sito in Catania, in Via Petunia,42. registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6. Sia dall'atto di pignoramento che dai certificati catastali, gli immobili figurano censiti in C.da Vaccarizzo senza identificazione di Via o numero civico. Lo scrivente ha potuto accertare che gli immobili sono ubicati in C.da Vaccarizzo in Via Petunia,42.

Dal sopralluogo effettuato, il CTU non ha riscontrato alcuna difformità sostanziale tra la planimetria catastale ed il reale stato dei luoghi. Si riscontra solamente che il locale censito alla particella 919 sub 3 (rimessa) nella planimetria catastale presenta un accesso carrabile, in realtà l'accesso è pedonale. Identica discrasia è stata riscontrata con la planimetria catastale del sub 2 (appartamento). Il locale identificato camera da letto 2, in planimetria presenta una porta finestra, nella realtà è una finestra.

Ai fini della stima degli immobili tali difformità non sostanziali non hanno interferito nella valutazione del bene. Sarà sufficiente presentare una docfa in cui si correggono le differenze evidenziate. È stato riscontrato come in comune ai sub 2 e sub 3 vi è una corte, identificata al NCEU al foglio 68 particella 919 sub 1, ed è catastata come bene comune non censibile.

Tale superficie di pertienza, attualmente adibita a giardino, inciderà nel valore finale del bene in quanto non separabile dai restanti beni pignorati.

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

Dalla consultazione degli atti depositati all' Ufficio Tecnico del Comune di Catania, si evince che gli immobili siti in Via Petunia,42 Vaccarizzo, rispettivamente: destinato a civile abitazione censito al NCEU al foglio n°68, particella n°919, sub 2; immobile destinato a rimessa censito al NCEU al foglio n°68, particella n°919, sub 3; ricadono tutti in "zona VERDE RURALE" del PRG.

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

Inoltre gli immobili ricadono:

- entro 2 km dalle Z.P.S. - S.I.C.;
- in zona interessata da Pericolosità Idraulica "P2-Pericolosità moderata" e del Rischio Idraulico "R3- Rischio elevato";
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "E" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Quesito i): *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, 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;*

- in data 5/8/2013 con n°URB 945 prot. n viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria
- in data 27/04/2009, prot. n viene rilasciato parere favorevole dall'Ufficio Igiene e Sanità
- in data 13/05/2013 prot. n°150156 viene rilasciato parere favorevole dall'Ufficio Ecologia e Ambiente in riferimento ai vincoli imposti dal P.A.I. in quanto l'area ricade in zona P2 per quanto riguarda pericolosità idraulica per esondazione ed in zona R3 per quanto riguarda il rischio idraulico da esondazioni.
- In data 30/07/2009, prot, n°2831/09 trasmissione da parte della Sovrintendenza BB.CC. di Catania parere di nulla osta non dovuto in quanto l'area non ricade sotto vincolo paesaggistico
- In data 11/02/2009 prot. n°05422 viene rilasciato da parte del Genio Civile di Catania certificato di idoneità statica

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

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

Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2; Immobile catastalmente destinato a stalle, scuderie, autorimesse, sito in Catania, in Via Petunia,42. registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6, non risultano essere abusivi.

Quesito k): *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati catastalmente come:

Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2; Immobile destinato a garage, sito in Catania, in Via Petunia,42. registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6 sono occupati dal [redacted] (accertato da certificato di residenza), debitore esecutato, e dalla sua famiglia.

Quesito l): *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi 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*

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

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;

1- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2, R.C. € 360,23. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione del debitore esecutato e della sua famiglia. Posto al piano terreno del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 103,80 mq, di cui 88,60 mq superficie coperta, 15,20 mq terrazzino di pertinenza all'immobile. L'immobile presenta una struttura portante, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera (anno di costruzione risalente agli inizi degli anni '80). Le pareti perimetrali sono state realizzate con muratura di mattoni di cemento vibrato, senza camera d'aria o controparete in laterizi forati; le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati da 8 cm. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con pittura acrilica con colori pastello. A causa delle forti infiltrazioni di risalita provenienti dal piano di calpestio, gran parte dei pavimenti è ricoperta da fogli di linoleum, così come le pareti sono rivestite con materiale plastico adesivo. Gli infissi esterni presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera e oscuranti con scatolari in ferro (aventi funzione di protezione antintrusione). Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzati in legno tamburato in legno con riquadri in vetro satinato. L'immobile non è dotato di caldaia autonoma nè di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è risalente agli anni di costruzione del fabbricato, in ogni caso priva della certificazione o adeguamento alle normative vigente. A nord l'immobile è prospicente su un terreno incolto ed abbandonato di proprietà del o gli aventi causa. Ad ovest l'immobile è prospicente su un terreno coltivato di

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e878ff6622e

proprietà del gli aventi causa. Ad est, l'immobile è prospiciente la corte di pertinenza, nonché confinante con la Via Petunia. A sud l'immobile confina con la proprietà dei ognuno per la parte di diritto, o gli aventi causa. Annesso all'immobile vi è una pertinenza censita al NCEU con il foglio 68 particella 919 sub 1 e figura come bene comune non censibile ai sub 2 e 3. Tale corte di pertinenza ha un'estensione di circa 1000 mq e allo stato attuale presenta alcune piante d'ulivo sparse e alcune piante di agrumi.

2- Immobile catastalmente destinato a stalle, scuderie, autorimesse, sito in Catania, in Via Petunia,42. registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6, R.C. € 65,28. Posto al piano terra del complesso abitativo. Presenta una superficie complessiva di circa 16 mq. L'immobile non presenta una struttura portante, bensì è stato realizzato con la sola tamponatura perimetrale con blocchi di cemento vibrato. La copertura è stata realizzata con una struttura con scatolari in ferro pannelli termocopertura. Il pavimento, è realizzato con mattonelle in ceramica smaltata, anche in questo caso ricoperto da fogli di linoleum per coprire l'umidità per risalita. Le pareti sono rivestite, come l'appartamento con del materiale plastico adesivo, finalizzato a coprire le tracce di umidità per risalita e proveniente dal pavimento. L'immobile presenta un unico ingresso principale pedonale anziché carrabile come da progetto. A nord l'immobile è prospicente sulla medesima proprietà. Ad ovest l'immobile è prospicente su un terreno coltivato di proprietà del gli aventi causa. Ad est, l'immobile è prospicente sulla pertinenza della stessa proprietà. A sud l'immobile confina con la proprietà dei ognuno per la parte di diritto, o gli aventi causa. Nell'immobile non vi è impianto elettrico

Gli immobili pignorati sono ubicati in una zona isolata e totalmente fuori da ogni centro abitato. Nessun servizio è presente nei paraggi, né tanto meno centri commerciali o spacci alimentari. Unica via di comunicazione con la Città di Catania è la SS 114 Orientale Sicula, Siracusa – Catania. La zona circostante presenta altre sparute abitazioni tutte in ogni caso immerse nelle campagne della periferia del Comune di Catania.

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78fff6622e

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

Quesito m): *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria - tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente CTU ha svolto un'attenta indagine presso operatori ed agenzie nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore economico unitario da attribuire al singolo immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, come termine di confronto finale, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per tutti gli immobili è stato tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trovano gli immobili, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione degli ambienti, e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq di superficie il prezzo commerciale. Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni, mentre le superfici non residenziali (balconi) vengono considerati in ragione del 60% della loro superficie.

In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche del medesimo, sia quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario effettivo sia di:

1) Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Petunia,42, registrato al NCEU al foglio 68, particella n 919, sub 2; Categoria A/2, R.C. € 360,23. Immobile in quota per 1/1 al debitore esecutato.

Tenuto conto anche del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto,

il valore commerciale unitario è di **370,00 €/mq**

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare: 88,60 mq

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

- superficie non residenziale (portico) 15,20 mq x 0,60= 9,12 mq
- superficie commerciale totale: 97,72 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

mq 97,72 x 370,0 €/mq = € 36.156,40

2) Immobile destinato a rimessa, stalla, sito in Catania, in Via Petunia,42. registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 3 Categoria C/6, R.C. € 65,28. Tipologicamente è stato verificato che l'immobile è adibito a ripostiglio. anche l'ingresso e la via d'accesso è pedonale e non carrabile. Pertanto nella valutazione, l'immobile è stato considerato come una pertinenza. Immobile in quota per 1/1 al debitore esecutato

Tenuto conto anche del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto,

il valore commerciale unitario è di **370,00 €/mq**

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie non residenziale (ripostiglio) 15,50 mq x 0,60= 9,30 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

mq 9,30 x 370,0 €/mq = € 3.441,00

3) Bene comune non censibile, sito in Catania, in Via Petunia,42. registrato al NCEU al foglio 68, particella 919, sub 1. Tale appezzamento di terreno avente una superficie di 1021,18 mq è comune ai due sub 2e 3 ed è occupato da un giardino con delle piante di ulivo sparse e alcune piante di agrumi. Tale corte non può essere scorporata dei restanti sub. Immobile in quota per 1/1 al debitore esecutato

il valore commerciale unitario è di **18,00 €/mq**

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare: 1021,18 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

mq 1021,18 x 18,0 €/mq = € 18.381,24

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e878ff6622e

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

Il valore complessivo di mercato di tutti gli immobili vendibili in unico lotto è pari a:

- Valore commerciale della particella 919 sub 2:	**€ 36.156,40**
- Valore commerciale della particella 919 sub 3:	**€ 3.441,00**
- Valore commerciale della particella 919 sub 1:	**€ 18.381,24**
- Valore complessivo:	**€ 57.978,64**

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

Gli immobili censiti al NCEU al foglio 68 particella 919 rispettivamente ai sub 2, sub 3, sub 1 (bene comune non censibile), appartengono allo stesso corpo si fabbrica, anche se sono fisicamente separati tra loro. Gli immobili presentano un unico ingresso.

Pertanto gli immobili oggetto di pignoramento dovranno essere venduti in un **unico lotto** il cui valore di mercato sarà pari a **€ 57.978,64**

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

Si allega documentazione fotografica degli immobili pignorati.

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

La procedura riguarda gli immobili censiti al NCEU al foglio 68 particella 919, sub 2, sub 3. Gli immobili, sono tra loro indipendenti, ma funzionali l'uno all'altro. Come detto il sub 3 (identificato catastalmente come stalle, scuderie, autorimessa), è utilizzato come ripostiglio per accatastamento di vettovaglie e oggetti non utilizzati. Anche la via d'accesso ed il relativo ingresso sono stati resi pedonali e non carrabili.

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

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

Anche il sub 1, bene comune non censibile è parte integrante del complesso immobiliare e non potrà essere venduto separatamente.

Pertanto il lotto sarà unico ed il valore di mercato pari a **€ 57.978,64**

Quesito q): *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente… …*

La procedura riguarda gli immobili censiti al NCEU al foglio 68 particella 919, sub 2, sub 3. Gli immobili, sono tra loro indipendenti, ma funzionali l'uno all'altro. Come detto il sub 3 (identificato catastalmente come stalle, scuderie, autorimessa), è utilizzato come ripostiglio per accatastamento di vettovaglie e oggetti non utilizzati. Anche la via d'accesso ed il relativo ingresso sono stati resi pedonali e non carrabili.

Anche il sub 1, bene comune non censibile è parte integrante del complesso immobiliare e non potrà essere venduto separatamente.

Pertanto il lotto sarà unico ed il valore di mercato pari a **€ 57.978,64**

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto

Misterbianco lì 09/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

ALLEGATI

- documentazione fotografica
- planimetria catastale originaria
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- copia concessioni edilizie
- copia certificato di destinazione d'uso
- copia sentenza di usucapione
- copia atto di vendita

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

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

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