

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE - DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Effettuati i sopralluoghi e i necessari accertamenti, si risponde di seguito ai quesiti del mandato conferito dal Giudice.

- 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

Il bene pignorato è un immobile sito a Nicolosi (CT), Via Guglielmo

Marconi n. 250, interni 9 e 11, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **un villino al piano terra censito in catasto fabbricati al foglio 29 particella 385 sub 4 (ex sub 2 e 3), categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 4, consistenza catastale di 8,5 vani, superficie catastale totale di 156 mq e rendita catastale di euro 834,08, ricadente all'interno di un lotto di terreno pertinenziale con superficie catastale di mq 1.367, avente ingresso da una strada privata, che si diparte da Via Guglielmo Marconi n. 250, mediante due cancelli veicolari contrassegnati con gli interni nn. 9 e 11;**
- **un magazzino al piano interrato censito in catasto fabbricati al foglio 29 particella 385 sub 5, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 6, consistenza catastale di 46 mq, superficie catastale totale di 56 mq e rendita catastale di euro 71,27, ubicato al di sotto della terrazza esterna al piano terra di pertinenza del villino;**



confinante nell'insieme con Via Guglielmo Marconi, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvi migliori e più esatti confini.

- 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

Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (registro generale n. [REDACTED], registro particolare n. [REDACTED], data di presentazione [REDACTED]) e i dati del bene pignorato sono riportati correttamente. È stato, inoltre, verificato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore.

- 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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

Il debitore esecutato risulta proprietario del bene pignorato, per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato in data [REDACTED] dal [REDACTED], Notaio in Giarre (CT), rep. n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED], registrato a Giarre [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto a Catania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di:

- i coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];

- i coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED],

codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

I signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], erano proprietari della quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale dei beni per averlo edificato su terreno pervenuto con i seguenti atti:

- atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], registrato il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

- atto di permuta rogato dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], registrato il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

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

Non risulta documentazione mancante.



- 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

Sul bene pignorato, risultano iscritte le seguenti formalità:

- iscrizione n. [REDACTED]/[REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED]/[REDACTED] Notaio [REDACTED] sede GIARRE (CT)

a favore di CREDITO ETNEO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOC. COOP. A R.L. sede CATANIA codice fiscale 03724410877 (Domicilio ipotecario eletto VIA CESARE BECCARIA N. 1 CATANIA)

contro il debitore esecutato

capitale euro 68.000,00 - totale euro 110.000,00 - durata 10 anni

grava su Nicolosi foglio 29 particella 385 sub 2 e 3

- iscrizione n. [REDACTED]/[REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI BOLOGNA sede BOLOGNA

a favore di PLUSVALORE SPA sede BOLOGNA codice fiscale 06213771006

contro il debitore esecutato

capitale euro 15.468,96 - totale euro 30.000,00

grava su Nicolosi foglio 29 particella 385 sub 2 e 3

- iscrizione n. [REDACTED]/[REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73 del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED]/[REDACTED] emesso da SERIT SICILIA SPA sede CATANIA

a favore di SERIT SICILIA sede CATANIA codice fiscale 04739330829 (Domicilio ipotecario eletto VIA PORTO ULISSE N. 51 CATANIA)

contro il debitore esecutato

capitale euro 82.637,55 - totale euro 165.275,10



grava su Nicolosi foglio 29 particella 385 sub 2 e 3

- trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso dal TRIBUNALE DI CATANIA sede CATANIA

a favore di CREDITO ETNEO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOC. COOP. A R.L. sede CATANIA codice fiscale 03724410877

contro il debitore esecutato

grava su Nicolosi foglio 29 particella 385 sub 2 e 3

- trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso dal TRIBUNALE DI CATANIA sede CATANIA

a favore di GEMINI SPV SRL sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale 04528980263
contro il debitore esecutato

grava su Nicolosi foglio 29 particella 385 sub 2 e 3

- trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI CATANIA sede CATANIA

a favore di BELVEDERE SPV SRL sede MILANO codice fiscale 10522330967
(Richiedente STUDIO LEGALE GARGANI V.LE DI VILLA GRAZIOLI N. 15 ROMA)

contro il debitore esecutato

grava su Nicolosi foglio 29 particella 385 sub 4 e 5

- 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea



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

Il bene pignorato è un immobile sito a Nicolosi (CT), Via Guglielmo Marconi n. 250, interni 9 e 11, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- un villino al piano terra censito in catasto fabbricati al foglio 29 particella 385 sub 4 (ex sub 2 e 3), categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 4, consistenza catastale di 8,5 vani, superficie catastale totale di 156 mq e rendita catastale di euro 834,08, ricadente all'interno di un lotto di terreno pertinenziale con superficie catastale di mq 1.367, avente ingresso da una strada privata, che si diparte da Via Guglielmo Marconi n. 250, mediante due cancelli veicolari contrassegnati con gli interni nn. 9 e 11;

- un magazzino al piano interrato censito in catasto fabbricati al foglio 29 particella 385 sub 5, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 6, consistenza catastale di 46 mq, superficie catastale totale di 56 mq e rendita catastale di euro 71,27, ubicato al di sotto della terrazza esterna al piano terra di pertinenza del villino.

Il bene è stato correttamente individuato nell'atto di pignoramento.

All'interno del terreno di pertinenza del bene, sul retro del villino censito al sub 4, sono stati realizzati una serie di manufatti abusivi che non risultano essere stati catastati e che dovranno essere demoliti.

Anche la veranda esistente sul retro, in adiacenza al villino, rappresentata nella planimetria catastale in maniera leggermente difforme rispetto allo stato di fatto attuale, è stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e dovrà essere rimossa.

Il villino censito al sub 4 e il magazzino interrato censito al sub 5 risultano rappresentati correttamente nelle planimetrie catastali, ad eccezione, come già detto, della lieve difformità planimetrica riscontrata nella veranda realizzata sul retro del villino.



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

Trattandosi di un fabbricato, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

- .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*

Per il villino censito al sub 4 il Comune di Nicolosi ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 24 del 11/08/2003 (pratica n. 1987).

La veranda esistente sul retro, adiacente al villino, è stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e dovrà essere demolita.

È stata riscontrata una difformità nella distribuzione interna del villino, fra il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria e lo stato di fatto attuale dell'immobile, che potrà essere sanata con una CILA in sanatoria.

Il magazzino al piano interrato censito al sub 5, realizzato al di sotto della terrazza esterna di pertinenza del villino, non è stato autorizzato dal Comune di Nicolosi e non rientra nel progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune e, non potendo essere sanato, dovrà essere demolito.

Dovranno inoltre essere demoliti e/o rimossi i seguenti manufatti abusivamente realizzati nel tratto di terreno retrostante il villino:



- un appartamento a piano terra di 3 vani e servizi avente superficie lorda commerciale di 89,72 mq;
- una baracca metallica avente superficie di 10,00 mq;
- una seconda baracca avente superficie di 13,48 mq;
- una tettoia di 26,40 mq.

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

Si è già risposto al punto precedente.

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 e i relativi costi

Si è già risposto ai punti precedenti.

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



I costi di demolizione degli immobili abusivi saranno quantificati al successivo **punto s**, unitamente alla stima del villino.

Non risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera 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.

Non sono stati accertate formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

- n.** Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.
- Non sono stati accertate formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

- 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 non è gravato da censo, livello o uso civico.

- 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 esiste un condominio costituito, né vi sono spese fisse di gestione.

- q.** Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi



riscontrato all'atto dell'accesso 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)

Il bene pignorato è abitato dal debitore esecutato.

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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

Il bene pignorato è costituito da un villino al piano terra, ricadente all'interno di un lotto di terreno avente superficie catastale di mq 1.367, e da un magazzino al piano interrato abusivamente realizzato, da demolire, ubicato al di sotto della terrazza esterna al piano terra di pertinenza del villino.

Il villino è formato da un vano di ingresso, dal quale si accede ad un vano soggiorno-cucina, un vano letto, tre altri piccoli vani e due w.c.

La veranda, non autorizzata, esistente sul retro dovrà essere rimossa.



I manufatti abusivi realizzati sul tratto di terreno retrostante il villino non possono essere sanati e dovranno, quindi, essere demoliti.

Il villino, realizzato con strutture portanti in c.a. e tetto a falde inclinate, presenta finiture edili di qualità scadente (pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in lamierino ed infissi interni in legno tamburato), in cattive condizioni di manutenzione e d'uso.

Il villino non è dotato di impianto di riscaldamento.

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)

Da informazioni assunte presso operatori economici e agenzie immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del villino, delle sue condizioni di manutenzione e d'uso e della vicinanza di un traliccio dell'alta tensione, facendo anche riferimento ai valori di mercato al metro quadrato di superficie lorda rilevati nel secondo semestre del 2023 dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale del villino possa essere stimato in ragione di euro/mq 750,00 e quindi complessivamente, considerata la sua superficie lorda commerciale (mq 115,16), nella somma di **euro 86.370,00** (mq 115,16 x euro/mq 750,00).

Da tale importo occorre detrarre i costi della CILA in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate nella distribuzione interna del villino, pari ad



euro 3.000,00 (compresi diritti di segreteria da pagare al comune, sanzione e competenze tecniche) e i costi di rimozione e/o demolizione della veranda non autorizzata, del magazzino interrato censito al sub 5 e dei manufatti abusivamente realizzati sul tratto di terreno retrostante il villino, pari complessivamente, compresi trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, oneri di discarica e competenze tecniche, a circa 25.000,00 euro, per un valore residuo del bene pari ad **euro 58.370,00** (euro 86.370,00 - (euro 3.000,00 + euro 25.000,00)).

- f. 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

Applicando una riduzione del 20% sul prezzo, che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il valore attuale del bene pignorato può essere stimato, in arrotondamento, nella somma di euro 58.370,00 x 80% = ~ **euro 47.000,00 (euro quarantasettemila e centesimi zero)**.

- u. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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

Trattasi di un unico immobile.

- v. 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 del bene pignorato:

- foto FO-01 - ingressi da strada contrassegnati con gli interni nn. 9 e 11;
- foto FO-02 - prospetto est del villino;



- foto da FO-03 a FO-08 - prospetti esterni del villino;
- foto da FO-09 a FO-33 - vani interni del villino;
- foto FO-34 e FO-35 - viste interne della veranda sul retro;
- foto FO-36 e FO-37 - ingresso al magazzino interrato censito al sub 5;
- foto da FO-38 a FO-41 - vedute interne del magazzino censito al sub 5;
- foto FO-42 - manufatti abusivi realizzati sul terreno retrostante il villino;
- foto FO-43 e FO-44 - prospetti est e nord dell'appartamento abusivo realizzato sul terreno retrostante il villino;
- foto da FO-45 a FO-57 - vedute interne dell'appartamento abusivo realizzato sul terreno retrostante il villino;
- foto da FO-58 a FO-62 - vedute esterne ed interne delle baracche abusive collocate sul terreno retrostante il villino.

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

Non si tratta di beni indivisi.

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'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- 1) verbale di accesso del 05/07/2024;
- 2) visure catastali;
- 3) titoli di provenienza citati:
 - atto di compravendita del 19/10/2004 rogato dal Notaio Concetto Lombardo in Giarre (CT);
- 4) concessione edilizia in sanatoria n. 24 rilasciata dal Comune di Nicolosi in data 11/08/2003 (pratica n. 1987);
- 5) visure ipotecarie e note di trascrizione;
- 6) planimetrie:
 - PL-01 - estratto di mappa catastale;
 - PL-02 - elaborato planimetrico dei sub 2 e 3 (oggi soppressi);
 - PL-03 - elaborato planimetrico dei sub 4 e 5;
 - PL-04 - planimetria catastale del sub 2 (oggi soppresso);
 - PL-05 - planimetria catastale del sub 3 (oggi soppresso);
 - PL-06 - planimetria catastale del sub 4 (ex sub 2 e 3);



- PL-07 - planimetria catastale del sub 5;

- PL-08 - planimetria catastale del sub 4 con le modifiche accertate;

7) documentazione fotografica:

- foto FO-01 - ingressi da strada contrassegnati con gli interni nn. 9 e 11; - foto FO-02 - prospetto est del villino; - foto da FO-03 a FO-08 - prospetti esterni del villino; - foto da FO-09 a FO-33 - vani interni del villino; - foto FO-34 e FO-35 - viste interne della veranda sul retro; - foto FO-36 e FO-37 - ingresso al magazzino interrato censito al sub 5; - foto da FO-38 a FO-41 - vedute interne del magazzino censito al sub 5; - foto FO-42 - manufatti abusivi realizzati sul terreno retrostante il villino; - foto FO-43 e FO-44 - prospetti est e nord dell'appartamento abusivo realizzato sul terreno retrostante il villino; - foto da FO-45 a FO-57 - vedute interne dell'appartamento abusivo realizzato sul terreno retrostante il villino; - foto da FO-58 a FO-62 - vedute esterne ed interne delle baracche abusive collocate sul terreno retrostante il villino.

Catania 22/07/2024

Ing. Giuseppe Aleo