

TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. FRANCESCO LENTANO

Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca Mediolanum Spa
Codice fiscale: 02124090164



contro

[Omissis]

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alessandro Mazzone



INDICE

INDICE	2
INCARICO	4
OPERAZIONI ESEGUITE	8
RISPOSTA AI QUESITI	9
<i>a. identificazione dei beni pignorati;</i>	9
<i>b. verifica della correttezza dei dati in atto;</i>	11
<i>c. verifica della proprietà dei beni in capo al debitore;</i>	12
<i>d. esatta provenienza e continuità delle trascrizioni;</i>	13
<i>e. incompletezza della documentazione in atti;</i>	14
<i>f. iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;</i>	14
<i>g. identificazione catastale dell'immobile;</i>	15
<i>h. destinazione prevista dallo strumento urbanistico;</i>	17
<i>i. conformità urbanistico - edilizia;</i>	17
<i>j. verifica di immobili abusivi e possibilità di sanatoria;</i>	19
<i>k. stato di occupazione del bene;</i>	21
<i>l. descrizione del bene;</i>	22
<i>m. valore del bene;</i>	29
<i>n. piano di vendita dell'immobile;</i>	36
<i>o. documentazione fotografica esterna ed interna;</i>	37
<i>p. valutazione della quota di pertinenza;</i>	37
<i>q. progetto di divisione;</i>	37

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

2



ALLEGATI	40
Allegato_1 – Visura e scheda catastale	40
Allegato_2 – Planimetria stato di fatto	46
Allegato_3 – Estratto di Mappa Catastale	47
Allegato_4 – Planimetrie catastali	48
Allegato_5 – Ortofoto	50
Allegato_6 – Verbale di sopralluogo	51
Allegato_7 – Documentazione fotografica	54
Allegato_8 – Titoli edilizi	71
Allegato_9 – Ispezione ipotecaria	72
Allegato_10 – Atto di compravendita	74



INCARICO

All'udienza del 25/05/2023, il sottoscritto Ing. Alessandro Mazzone veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 03/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

j. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 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. allegghi 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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



CTU Ing. Alessandro Mazzone

Studio in Via Teatro Massimo 34 95131 Catania (CT)

3289177407 - alessandro.mazzone@ingpec.eu



Con la stessa veniva autorizzato ad accedere ai pubblici uffici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco e ad avvalersi di mezzo proprio ed ausiliario se necessario.



Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

7



OPERAZIONI ESEGUITE

Dopo aver giurato con la formula di rito, il sottoscritto prendeva visione degli atti del Procedimento, ritirando la documentazione ipotecaria prodotta, che esaminava.

Procedeva pertanto ad eseguire gli accertamenti presso gli Uffici del Territorio di Catania ove richiedeva la copia della planimetria catastale e le relative visure dell'immobile oggetto del Procedimento. Come da prassi, il sottoscritto si poneva in contatto con il creditore e con il debitore prospettandogli con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo di questo.

Il 02/07/2023 comunicava con raccomandata A.R. che in data 18/07/2023 alle ore 9.00 sarebbero iniziate le operazioni peritali con il primo sopralluogo. Lo scrivente CTU inviava pari comunicazione a mezzo PEC anche al creditore.

Alla data fissata il sottoscritto CTU, recatosi sui luoghi per eseguire il sopralluogo dell'immobile, trovava **[Omissis]**; la debitrice si è resa disponibile per lo svolgimento delle operazioni peritali che sono state eseguite regolarmente.

Veniva successivamente eseguita un'indagine di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile, sia presso Agenzie Immobiliari che da anni operano nel Comune di Catania, che consultando la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

Al fine di adempiere al suo mandato, venivano eseguiti accertamenti presso gli uffici pubblici del Comune di Santa Maria di Licodia (Sezione Urbanistica).

Dopo ciascuna indagine sopra indicata, il CTU intraprendeva la disamina degli elementi raccolti, redigendo infine questa relazione con la quale risponde al mandato conferitogli.

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023



RISPOSTA AI QUESITI

A seguito di tutti gli accertamenti effettuati, oltre che del successivo esame degli elementi raccolti, il sottoscritto, in base al mandato conferitogli, può affermare quanto segue:

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

La presente perizia di stima ha per oggetto due beni, entrambi siti in Santa Maria di Licodia CT, ubicati all'interno dello stesso edificio in Via Vittorio Emanuele, e così definiti:

- Bene 1: immobile al piano terra presso il civico 322,
- Bene 2: immobile al piano terra, presso i civici 324 e 326.

Al catasto, entrambi i cespiti sono erroneamente individuati al civico 328; questo individua un altro accesso all'edificio, probabilmente quello del vano scala che conduce ai livelli superiori. Tale irregolarità è riportata sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nell'atto di compravendita del 2008. È importante sottolineare che, fino al 2009, i beni costituivano un unico immobile. [Allegato_10 – Atto di compravendita].



Dati catastali

I due cespiti sono censiti al N.C.E.U del Comune di Santa Maria di Licodia con i dati riportati nelle seguenti tabelle [Allegato_1 - Visure e scheda catastali]:

Bene 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	19	2715	5		C1	5	27 m ²	Tot: 35 m ²	694,43 €	T

Si fa notare che il bene è catastalmente categorizzato come C1, che identifica negozi e botteghe. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che viene utilizzato come ufficio tecnico.

Bene 2

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	19	2715	6		A3	7	6 vani	Tot: 137 m ² Totale escluse aree scoperte: 137 m ²	356,36 €	T

Il cespite, catastalmente categorizzato come A3 che identifica le abitazioni di tipo economico, viene utilizzato impropriamente come locale commerciale per la vendita al dettaglio di materiale impiantistico.

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023



Confini

L'edificio di cui fanno parte di due immobili è inserito all'interno di un quartiere residenziale ad alta densità abitativa. Entrambi presentano l'accesso direttamente dalla pubblica Via Vittorio Emanuele, secondo i civici riportati in precedenza [Allegato_3 - Estratto di Mappa Catastale, Allegato_4 - Planimetrie Catastali].

L'edificio confina:

- a Nord: altra ditta;
- a Sud: altra ditta;
- a Est: Via Vittorio emanuele;
- a Ovest: altra ditta.

Per una migliore identificazione si rimanda all'ortofoto [Allegato_5 - Ortofoto].

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;

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, entrambi i beni in oggetto sono correttamente individuati per quanto riguarda le quote colpite e l'identificazione



catastale; entrambi, infatti, risultano correttamente di proprietà per 1/1 in testa alla debitrice esecutata **[Omissis]**.

Fermo restando le precisazioni di cui alla risposta al quesito precedente, si segnali che, nell'atto di pignoramento, è riportato l'estratto del rogito di compravendita con la precedente indicazione catastale.

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;

I beni pignorati risultano entrambi di proprietà di **[Omissis]** per 1/1, acquisiti in regime di separazione dei beni. Tale dato ha trovato riscontro nelle ispezioni ipotecarie, nelle visure catastali, nei documenti in atti e nel rogito di compravendita acquisito [Allegato_1 - Visure



e scheda Catastali, Allegato_9 - Ispezione ipotecaria, Allegato_10 - Atto di compravendita].

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;

Da quanto analizzato emerge quanto segue. C'è continuità nelle trascrizioni in quanto, all'esecutata **[Omissis]**, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili nella precedente consistenza (p.Ila 2715/5-6 ex 3) è pervenuta per atto di compravendita del 19/11/2008, numero di repertorio 3960/1164 Notaio Grassi Leonardi di Santa Maria di Licodia CT, trascritto il 25/11/2008 ai nn. 68551/43040 da potere di **[Omissis]**, e **[Omissis]**. Ai venditori **[Omissis]** e **[Omissis]**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili (P.Ila 2715/3 ex P.Ila 2715/1 già P.Ila 131) era pervenuta per successione, in morte di **[Omissis]** giusta dichiarazione di successione registrata il 28/11/1996 al numero di repertorio 41/3240, trascritta il 29/11/2012 ai nn 59567/48365 devoluta per legge la cui accettazione tacita di eredità, nascente dal atto di Notaio Grassi Leonardo sede Santa Maria di Licodia CT del 19/11/2008, risulta trascritta in data 25/11/2008 ai nn. 68550/43039.



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

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.

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

Dall'esame della certificazione ipotecaria prodotta risulta che, sui beni in questione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [Allegato_9 - Ispezione Ipotecaria], da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE nn. 68552/15522 del 25/11/2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19/11/2008, numero di repertorio 3961/1165 Notaio Grassi Leonardo di Santa Maria di Licodia CT a favore di Banca Mediolanum Spa CF 0212490164, contro **[Omissis]** e **[Omissis]**, quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 104.000,00 totale € 208.000,00, durata 20 anni che grava su immobile a Santa Maria di Licodia Foglio 19 particella 2715 sub 3.

Si evidenzia che questa iscrizione è riferita alla precedente classificazione catastale dei due immobili unificati, ed ora soppressa.

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023



- TRASCRIZIONE nn. 23775/17888 del 17/05/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania in data 17/05/2023, a favore di Banca Mediolanum Spa CF 0212490164, contro **[Omissis]**.



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;



Bene 1

È composto da un immobile classificato come negozio/bottega artigiana; lo stesso risulta censito al N.C.E.U del Comune di Santa Maria di Licodia come da tabella seguente:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	19	2715	5		C1	5	27 m ²	Tot: 35 m ²	694,43 €	T

Dal confronto, tra lo stato di fatto, quanto riportato nelle planimetrie e visure catastali ed i documenti in atti, si riscontrano le seguenti difformità:

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023



- indirizzo riportato in atti: l'immobile, identificato al civico 328, risulta a seguito del sopralluogo ubicato al civico 322. Tale dato non è riportato nei dati catastali.
- Categoria catastale: il bene, in base a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, viene utilizzato come sede di un ufficio tecnico o studio privato. Dovrebbe pertanto rientrare nella categoria A10.

Si stima un compenso di **100 €** comprensivo del costo del tecnico e delle spese della pratica per la regolarizzazione di tali difformità.

[cfr. Allegato_1 - Visura e schede catastali, Allegato_2 - Planimetrie stato di fatto].

Bene 2

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	19	2715	6		A3	7	6 vani	Tot: 137 m ² Totale escluse aree scoperte: 137 m ²	356,36 €	T

Dal confronto, tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie e visure catastali, si riscontrano le seguenti difformità:

- distribuzione interna: tali incongruenze cambiano in modo sostanziale la distribuzione, per cui è necessario aggiornare la planimetria catastale depositata;



- indirizzo riportato: l'immobile, identificato al civico 328, risulta, a seguito del sopralluogo, ubicato al civico 324 e 326. Tale dato non è riportato né nei dati catastali.
- categoria catastale: dal sopralluogo effettuato, l'immobile è adibito a negozio/bottega, mentre la categoria A3 è riferita ad un immobile ad uso residenziale. Dovrebbe pertanto riportare la categoria C1

Si stima un compenso di **300 €** comprensivo del costo del tecnico e delle spese della pratica per la regolarizzazione di tali difformità.

[cfr. Allegato_1 - Visure e schede catastali, Allegato_2 – Planimetrie stato di fatto].

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

Data la natura e l'origine dei beni, non si è resa necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Si precisa che l'edificio dove sono ubicati i beni in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea B (Zona di completamento).

- 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;

Dalle risultanze degli accertamenti e dalle visure eseguite presso i competenti uffici, nonché dalla documentazione acquisita, è emerso quanto appresso.

L'edificio risulta di vecchia costruzione, sicuramente prima del 1967 come confermato anche nell'atto di compravendita del 2008, e quindi sprovvisto di originaria licenza edilizia. A quanto riportato dall'ufficio urbanistica, non è presente alcuna pratica relativamente agli immobili in oggetto [Allegato_8 – Titoli edilizi].

Bene 1

Rispetto alla planimetria presente presso il N.C.E.U., depositata nel 2009, non sono presenti delle difformità per modifiche della distribuzione interna. Si fa notare però che vista la struttura originaria dell'edificio, è probabile che il servizio presente all'interno dell'immobile sia di realizzazione successiva a quella della prima edificazione, visto anche l'entità delle finiture che appaiono di recente fattura. Inoltre, la variazione catastale del 2009 certifica che è stata eseguita una divisione dell'originario immobile (ex sub 3 con categoria A/3) in due immobili separati. Inoltre, è stato eseguito anche un cambio di



categoria catastale, da abitazione a negozio. Di tale variazione, per cui si sarebbe dovuto richiedere un titolo abilitativo, non sono presenti pratiche all'ufficio competente.

Bene 2

Rispetto alla planimetria presente presso il N.C.E.U., depositata nel 2009, sono presenti le seguenti difformità:

- modifica della distribuzione interna: vi è stata una successiva ridistribuzione degli spazi interni, che ha portato, tra l'altro, all'eliminazione dell'unico servizio presente all'interno dell'immobile.
- destinazione d'uso dell'immobile: l'immobile catastalmente è identificato come abitazione economica, mentre dal sopralluogo effettuato risulta adibito a locale commerciale, con presenza di deposito e di un piccolo vano per attività amministrative.

Di tali variazioni, per cui si sarebbe dovuto richiedere un titolo abilitativo, non sono presenti pratiche all'ufficio urbanistica del comune di competenza.

- j. *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. 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;

Per entrambi i beni, non è presente alcuna pratica presso l'ufficio urbanistica del comune. Pertanto, per la regolarizzazione delle difformità presenti, si asserisce quanto di seguito.

Bene 1

Le difformità possono essere regolarizzate tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso. Successivamente si dovrà richiedere l'agibilità dell'immobile tramite la presentazione della SCA.

Da confronto con l'ufficio urbanistica, si stima in **4.000 €** il valore complessivo del costo del tecnico e delle spese complessive per le pratiche presso l'ufficio urbanistica del comune. A questi si deve aggiungere inoltre anche il costo per la regolarizzazione degli impianti presenti con la relativa certificazione; si stima in **1.000 €** il valore di tali opere.

Pertanto, il costo di regolarizzazione dell'immobile è cautelativamente pari a **5.000 €**.



Bene 2

A seguito del cambio nella disposizione interna e la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio/bottega bisognerà presentare Permesso di Costruire in sanatoria. Contestualmente, sarà necessario ripristinare il servizio originariamente presente, riadeguare l'impianto elettrico presente e realizzare l'allaccio alla rete idrica ed i sistemi di areazione forzata per garantire gli opportuni aeroilluminanti. Successivamente si potrà richiedere l'agibilità dell'immobile presentando una SCA.

A seguito di confronto con l'ufficio competente, si stima in **6.000 €** il valore complessivo del costo del tecnico e delle spese del titolo abilitativo. Si stima in **12.000 €** il valore delle opere comprensive di successive certificazioni degli impianti per poter ottenere l'agibilità del locale.

Si conclude che per regolarizzare il bene è necessario un importo di **18.000 €**.

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).

Entrambi i beni oggetto della presente perizia non sono attualmente occupati, né dal debitore né da terzi.



Bene 1

Ad oggi l'immobile viene utilizzato come sede di attività di ufficio tecnico.

Bene 2

Il cespite viene utilizzato come sede di attività di vendita al dettaglio con relativo deposito della merce.

- I. 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 .*

Contesto

L'edificio che ospita i due beni si trova in area centrale del comune di Santa Maria di Licodia, a prevalente destinazione residenziale, molto vicino alla Piazza Umberto sede del Comune e della chiesa madre. La zona risulta densamente edificata, è dotata dei principali servizi e gli immobili presenti sono principalmente a destinazione residenziale con presenza a livello strada di numerose botteghe artigianali e servizi essenziali [Allegato_5 - Ortofoto].

Bene 1

Individuazione, accessi e confini

Il cespite consta in un immobile posto al livello strada. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica Via Vittorio Emanuele al civico 322. I confini riportati di seguito si riferiscono al perimetro dell'immobile:

- a Nord: bene 2;
- a Sud: altra ditta;
- a Est: Via Vittorio Emanuele;
- a Ovest: altra ditta.

Descrizione del bene

L'immobile è stato realizzato in muratura portante e presenta un sistema costruttivo in volte a crociera. È presente un unico ambiente, in cui in epoca successiva alla prima

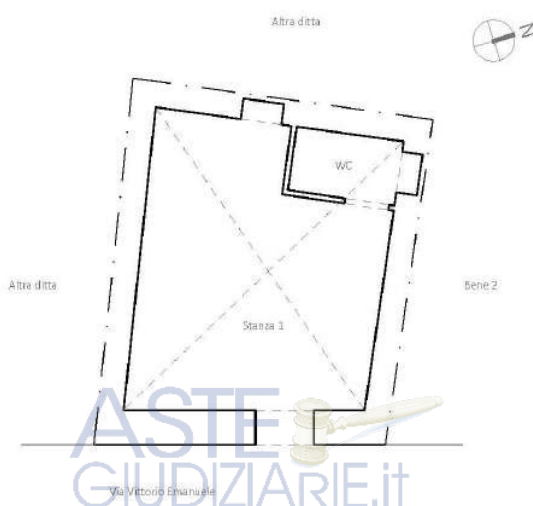


edificazione è stato ricavato un servizio. L'unica apertura verso l'esterno è rappresentata dalla porta finestra di accesso.

L'immobile risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione. Considerando la tipologia costruttiva e la presenza di una controfoderata interna in cartongesso, probabilmente il bene è soggetto ad umidità di risalita dal terreno. Serramenti, pavimenti, intonaci e finiture risultano in buono stato. Il servizio è in discrete condizioni ma non è dotato di areazione forzata verso l'esterno; l'impianto idrico non è dotato di contatore e non risulta allacciato alla rete idrica. È presente un impianto di illuminazione fuori traccia ma il quadro è in comune con quello del bene 2. Come impianto di condizionamento invece, è presente uno split a parete con unità esterna affissa sul prospetto principale.



ASTE
 GIUDIZIARIE.it



vano	m ²	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione
Stanza 1	23,79	100%	23,79	buono
WC	2,63	100%	2,63	discreto
Muri	12,03	100%	12,03	buono

SUPERFICIE LORDA 38,45 m²
SUPERFICIE CALPESTABILE 26,42 m²
SUPERFICIE COMMERCIALE 38,45 m² (*)

(*) Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. I coefficienti di ponderazione sono contenuti in un documento riepilogativo redatto secondo la **Norma UNI 10750 e D.P.R. 138 / 98**.

Immobile sito in Via Vittorio Emanuele 322, 95038 Santa Maria di Licodia CT

Piano T - in catasto al f. 19 p.III 2715 sub. 5

**scheda
 immobile**

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

25



Bene 2

Individuazione, accessi e confini

Il cespite consta in un immobile posto al livello strada. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica Via Vittorio Emanuele al civico 324 e 326. I confini riportati di seguito si riferiscono al perimetro dell'immobile:

- a Nord: altra ditta;
- a Sud: bene 1;
- a Est: Via Vittorio Emanuele;
- a Ovest: altra ditta.

Descrizione del bene

L'edificio è stato realizzato in muratura portante con un sistema costruttivo in volte a crociera. È presente un grande ambiente, utilizzato come deposito e per la vendita al dettaglio di materiale impiantistico. Subito all'ingresso dal civico 326, sicuramente in epoca successiva alla prima edificazione è stato ricavato un locale adibito ad attività di ufficio; questo non ha un'altezza utile sufficiente. Qui le uniche aperture verso l'esterno sono rappresentate dalle due porte finestra di accesso prospicienti la pubblica via; pertanto, i rapporti aeroilluminanti per questo ambiente non risultano sufficienti. È presente anche un secondo vano, con altezza utile e rapporti aeroilluminanti nella norma, anch'esso adibito a deposito.

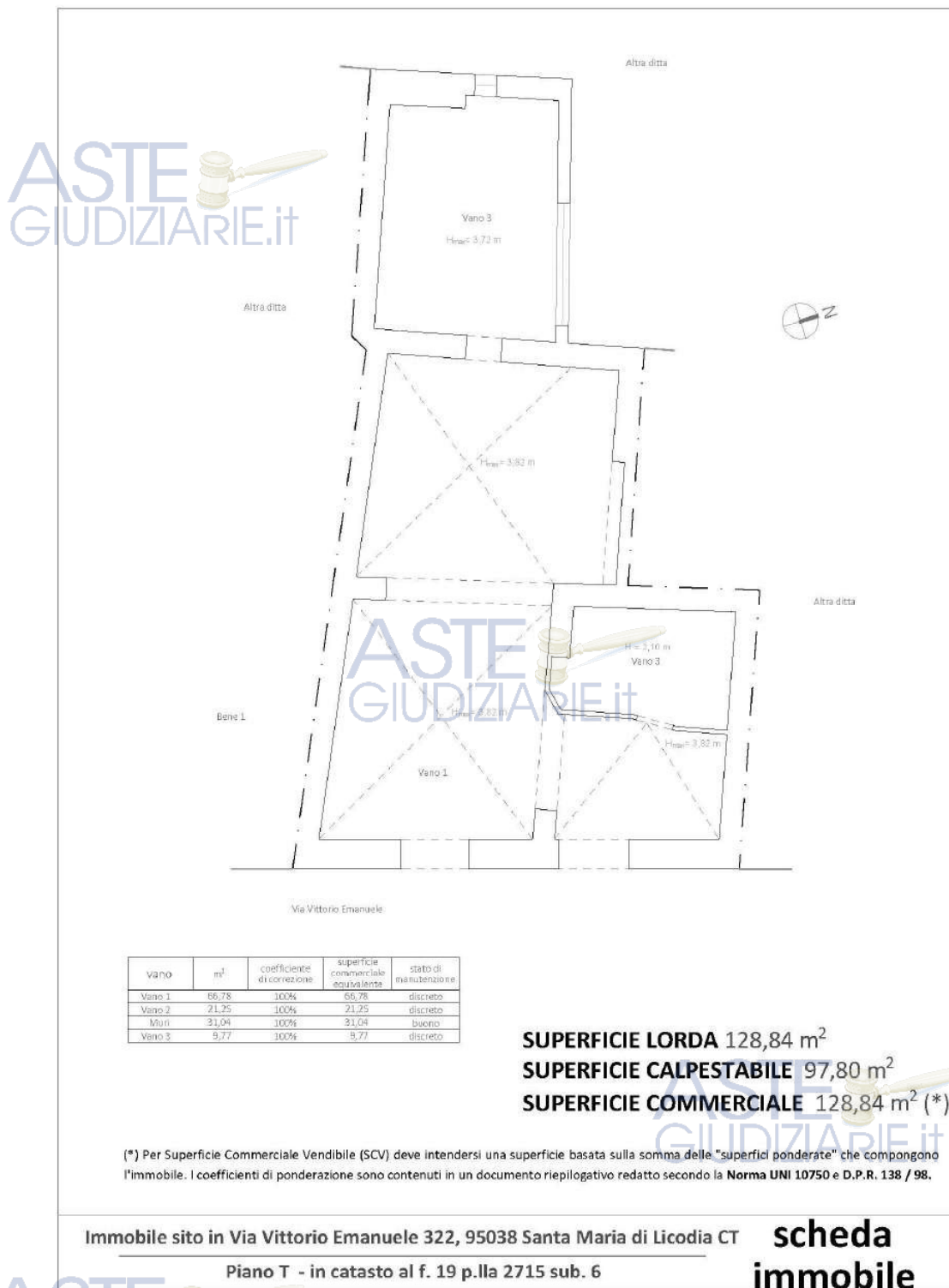
L'immobile risulta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione. Serramenti, pavimenti, intonaci e finiture risultano in buono stato. Non sono presenti servizi, anche se dal confronto con la vecchia planimetria catastale, dove era riportato un servizio al centro dell'immobile, e lo stato di fatto dove si può vedere la traccia degli scarichi, l'immobile è

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023



stato soggetto ad un cambio della distribuzione interna. Non è presente un impianto idrico né un contatore e non risulta allacciato alla rete per la fornitura dell'acqua. È presente un impianto di illuminazione fuori traccia con il quadro posto subito all'ingresso dell'immobile; a tale quadro è allacciato anche l'impianto del bene 2. Non sono presenti impianti di condizionamento e/o raffrescamento.





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;**

Lo scrivente CTU ritiene che la metodologia di stima più adatta a tale scopo sia la Market Comparison Approach (MCA), una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo per quelli simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «commerciale»; è la categoria cui si devono attenere gli operatori immobiliari per le valutazioni patrimoniali, secondo la norma UNI 10750 che rappresenta quindi un parametro di mercato oggettivo.

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito sulla base della planimetria catastale redatta, previa verifica delle dimensioni fondamentali effettuate in loco, in sede di sopralluogo.

Di seguito si riportano le superfici "commerciali" dei due beni [Allegato_2 - Planimetria Stato di Fatto]:



- Bene 1: F. 19 p.IIIa 2715 sub 5: superficie commerciale 38,45 m²
- Bene 2: F. 19 p.IIIa 2715 sub 6: superficie commerciale 128,84 m²

Si fa presente che gli stessi coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale degli immobili sono stati utilizzati per la determinazione della superficie commerciale degli immobili di confronto (comparativi).

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione.



Bene 1

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 2	Comparativo 4
Comune	Santa Maria di Licodia	Santa Maria di Licodia		
Frazione/Localtà				
Indirizzo	Via Roma 54	Via Vittorio Emanuele 65		
Zona	Centro	Centro		
Origine del dato	Sito web	Sito web		
Fonte - Link Sito web	https://www.immobiliare.it/annunci/105670921/	https://www.immobiliare.it/annunci/104628243/		
Destinazione immobile				
Descrizione sintetica	unità immobiliare adibita ad attività commerciale posta al piano terra di un edificio costruito nel 1947. Accesso diretto dalla strada. Superficie commerciale 63 m2 con un servizio e un disimpegno.	unità immobiliare adibita a laboratorio artigiano posta al piano terra. Superficie commerciale 62 m2 con un servizio.		
	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 2	Comparativo 4
Stato manutentivo	Sufficiente	Buono		
Livello impiantistico	Insufficiente	Buono		
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile		
Livello di piano	0	0		
Presenza Ascensore	No	No		
Presenza Box auto	No	No		
Superficie Commerciale (mq)	63	62		
Canone annuo (Euro)				
Prezzo Richiesto (Euro)	€ 25.350,00	€ 28.787,00		
Trattativa commerciale	10%	10%		
Prezzo scontato (Euro)	€ 23.000,00	€ 26.000,00		
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 365,00	€ 419,00		



AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 2	Comparativo 4
Ubicazione	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	-5%	0%	0%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
%	-5%	-5%	-5%	0%
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	SUPERIORE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
%	-5%	0%	-15%	0%
Livello impiantistico	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
%	-5%	-5%	-10%	0%
Dimensioni	SUPERIORE	SUPERIORE	INFERIORE	SIMILE
%	5%	5%	-20%	0%
Condizione terreni	SIMILE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
%	0%	0%	-15%	0%
Presenza di faglia	SIMILE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
%	0%	0%	-5%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO	-15%	-5%	-70%	0%

Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 302,77	€ 393,52	€ -	€ -
Peso comparativi	50%	50%	0%	0%

Prezzo unitario medio (€/mq) € 350,00

Superficie Commerciale 38,45

Probabile valore di compravendita € 13.500,00

Data indagine di Mercato 24/09/2023

Si ottiene per l'immobile oggetto di stima il seguente valore finale:

€ 13.500,00 ≈ **€ 13.500,00**
tredicimilacinquecento/00

A cui vanno detratte le spese di regolarizzazione:

€ 13.500,00 - € 5.100,00 = € 8.400,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e ponendo tale riduzione pari al 15% si ottiene:

$$€ 8.400,00 \times 0.85 = € 7.140,00$$

Si ottiene quindi, per il compendio oggetto di stima, il seguente valore finale:

€ 7.140,00 ≈ **€ 7.200,00**

settemiladuecento/00



Bene 2

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Comune	Santa Maria di Licodia	Santa Maria di Licodia	Santa Maria di Licodia	
Frazione/Località				
Indirizzo	Via Ragusa 10	Via vittorio Veneto 36	Via Roma 56	
Zona	Centro	Centro	Centro	
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	
Fonte - Link Sito web	https://www.immobiliare.it/annunci/104828243/	https://www.immobiliare.it/annunci/105713475/	https://www.immobiliare.it/annunci/105677595/	
Destinazione immobile				
Descrizione sintetica	unità immobiliare adibita ad appartamento di 63 m2 al piano terra	unità immobiliare adibita ad appartamento di 82 m2 al piano terra, con un servizio	unità immobiliare residenziale, in passato adibita a commerciale senza cambio di destinazione d'uso, posta al piano terra con accesso diretto da fronte strada	
	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Stato manutentivo	Sufficiente	Sufficiente	Insufficiente	
Livello impiantistico	Sufficiente	Sufficiente	Insufficiente	
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	
Livello di piano	0	0	0	
Presenza Ascensore	No	No	No	
Presenza Box auto	No	No	No	
Superficie Commerciale (mq)	63,2	82	93	
Canone annuo (Euro)				
Prezzo Richiesto (Euro)	€ 21.591,00	€ 55.968,75	€ 41.925,00	
Trattativa commerciale	10%	10%	10%	
Prezzo scontato (Euro)	€ 19.000,00	€ 50.000,00	€ 38.000,00	
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 301,00	€ 610,00	€ 409,00	
Prezzo medio Box auto nella zona		Prezzo medio posto auto nella zona		

AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Ubicazione	INFERIORE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
%	5%	0%	-5%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	INFERIORE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
%	5%	0%	-5%	0%
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	SUPERIORE	SUPERIORE	INFERIORE	SIMILE
%	-10%	-15%	5%	0%
Livello impiantistico	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE
%	-10%	-10%	0%	0%
Dimensioni	SUPERIORE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
%	5%	-5%	-10%	0%
Condizione terreni	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Presenza di faglia	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO	-5%	-30%	-15%	0%

Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 281,89	€ 408,86	€ 345,56	€ -
------------------------------------	----------	----------	----------	-----

Peso comparativi	34%	33%	33%	0%
------------------	-----	-----	-----	----

Prezzo unitario medio (€/mq)	€ 340,00
------------------------------	----------

Superficie Commerciale	384
------------------------	-----

Probabile valore di compravendita	€ 130.600,00
-----------------------------------	--------------

Data indagine di Mercato	10/10/2019
--------------------------	------------

Si ottiene per l'immobile oggetto di stima il seguente valore finale:

€ 130.600,00 ≈ **€ 130.600,00**
centotrentamilaseicento/00

A cui vanno detratte le spese di regolarizzazione e ripristino dei luoghi:

$$€ 130.600,00 - € 18.300,00 = € 112.300,00$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e ponendo tale riduzione pari al 15% si ottiene:

$$€ 112.300,00 \times 0.85 = € 95.455,00$$

Si ottiene quindi, per il compendio oggetto di stima, il seguente valore finale:

$$€ 95.455,00 \approx \underline{\underline{€ 95.500,00}}$$

novantacinquemilacinquecento/00

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;

Data la tipologia delle due unità immobiliari, essi costituiscono due cespiti distinti e in quanto capaci di produrre due redditi separati.

La vendita pertanto può essere effettuata in due lotti.

Lotto 1: comprende il bene 1 (vedi quesito a.)

Lotto 2: comprende il bene 2 (vedi quesito a.)

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023



- o. allegghi 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.*

La documentazione fotografica interna ed esterna dei due beni, composta da n.ro 15 foto, viene allegata alla presente Consulenza, insieme alle planimetrie catastali [Allegato_7 - Documentazione fotografica, Allegato_4 - Planimetrie Catastali].

- 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.*

Entrambi i beni sono di proprietà per 1/1 in capo **[Omissis]**.

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



che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Per il caso in esame non è stato necessario predisporre di un progetto di divisione.

Conclusioni

Il sottoscritto rassegna la presente relazione scritta allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, oltre che gli elaborati grafici



approntati. Il sottoscritto inoltre offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Nelle sopra esposte considerazioni e conclusioni è il parere del sottoscritto.

La presente relazione è composta da 39 pagine e 38 pagine di allegati

Catania 24/09/2023

Il CTU

Ing. Alessandro Mazzone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

39



ALLEGATI

Allegato_1 – Visure e schede catastali



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

Data: 23/09/2023 Ora: 23:09:46 Segue
 Visura n.: T69281 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI LICODIA (Codice 1240)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 19 Particella: 2715 Sub: 5

INTERESTATO	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
-------------	---

Unità immobiliare dal 12/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		19	2715	5			C/L	5	27 m²	Totale: 95 m²	Euro 694,43	VARIAZIONE del 12/10/2016 Fichio n. C/0246336 in atti dal 13/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94741.1/2016)
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano T												
Nota di												
Annotazioni Il studio, connesso ai dati identificativi e estratti dal protocollo di presentazione planimetrica n. 0105501/2009 - classamento e rendita validati.												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune 1240 - Foglio 19 - Particella 2715

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		19	2715	5			C/L	5	27 m²	Totale: 45 m²	Euro 694,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in via dei dati di superficie.
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano T												
Nota di												
Annotazioni classamento e rendita validati												



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

Data: 23/09/2023 Ora: 23:09:46 Segue
 Visura n.: T69281 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		19	2715	5			C/1	5	27 m²		Euro 694,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2009 Pratica n. CT028030 in atti del 27/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10.068.1/2009)
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano T												
Riferenza					Partita					Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita calcolati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2009

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1		19	2715	5			C/1	5	27 m²		Euro 694,43	VARIAZIONE del 26/02/2009 Pratica n. C.T0105601 in atti dal 26/02/2009 DIV. V,51,57,58,59 PARZIALE (n. 3439.1/2009)	
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n.328 Piano T													
Notizie							Partita			Mod.58			
Annotazioni							classamento e rendita proposti (d.m. 701/99)						

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà U.I. in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: P.C.T. U.I. D'UFFICIO del 19/11/2008 Pubblico ufficiale NOT. L. GRASSI Sede SANTA MARIA DI LICODIA (CT) Repertorio n. 3960 - REC. VOLT MOD. UNICO COMPRAVENDITA Valore n. 2736.1/2008 - Pratica n. CT0542712 in atti del 27/11/2008			





Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

Data: 23/09/2023 Ora: 23:09:46 Segue
 Visura n.: T69281 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Condizione	Superficie Catastrale	Rendita
1		10	2715	3			A/3	7	6,5 vani		Euro 336,05
Indirizzo	VIA VITTORIO EMANUELE n. 325 Piano 1										VARIAZIONE del 28/05/2008 Prelice n. CT0251417 in atti dal 28/05/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 11467/1/2008)
Indirizzo											
Annotazioni	Chiusamento e rendita progetti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/11/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 25/02/2009
DATI DERIVANTI DA	NOTIZIA D'UFFICIO del 19/11/2008 Pubblico ufficiale NOT. L. GRASSI Sede SANTA MARIA DI LICODIA (CT) Repertorio n. 3960 - REC VOLT MOD UNICO COMPRAVENDITA Voluntas n. 27856/1/2008 - Prot. n. CT0342717 in atti dal 27/01/2008		

Situazione degli intestati dal 19/11/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 19/11/2008
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/11/2008 Pubblico ufficiale GRASSI LEONARDO Sede SANTA MARIA DI LICODIA (CT) Repertorio n. 3960 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi di esame) Noli intestata con Modello Unico n. 4314/1/2008 Reparto FI di CATANIA in atti dal 25/01/2008		

Situazione degli intestati dal 28/05/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/11/2008
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/11/2008
DATI DERIVANTI DA	Intestazione in nome di proprietà n. 431417 in atti dal 28/05/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 11467/1/2008)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili depressi, originari del precedente

Foglio 19 Particella 131 ; Foglio 19 Particella 2715 Subalterno 1;



Procedura esecutiva immobiliare 285/2023





Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

Data: 23/09/2023 Ora: 23.11.20 Segue
 Visura n.: T69301 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI LICODIA (Codice:1249)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 19 Particella: 2715 Sub.: 6

INTESTATO	1 GRASSO Giuseppe, nato a PATERNO (CT) il 03/01/1967	GRSGP67A43G31S*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
-----------	--	-----------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		19	2715	6			A/3	7	6 vani	Totale: 137 m², Totale: valore area scoperta**): 137 m²	Euro 356,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano 1												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. CTU00413 del 03/09/2019												
Annotazioni: Il studio: chiarimento e sanatoria rettificati (d.n. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune (240) - Foglio 19 - Particella 2715

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		19	2715	6			A/3	7	6 vani		Euro 356,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2009 Pratica n. CTU283031 in atti dal 27/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10/09/1/2009)
Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano 1												



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

Data: 23/09/2023 Ora: 23.11.20 Segue
 Visura n.: T69301 Pag: 2

Notifica	Notifica delibata con protocollo n. C.TU00415310206209	Partita		Modello	
Annotazioni	In studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Catastrali
 Codice Catastrale 1240 - Foglio 19 - Particella 2715

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		19	2715	6			A/4	8	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE del 16/02/2009 Prot. n. CT0105601 in atti dal 26/02/2009 DIV. VSLRST, VIDE. PARZIALE (n. 3430.1/2009)
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano T												
Notifica					Partita					Modello		
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/02/2009

N.	CAPICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà l/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA RILASCIA D'UFFICIO del 19/11/2008 Pubblico ufficiale NOT. L. GRASSI Sede SANTA MARIA DI LICODIA (CT) Repertorio n. 3660 - REC. VOLT. MOD. UNICO COMPRAVENDITA Voluntas n. 278/6.1/2008 - Prot. n. CT024271.7 in atti dal 27/11/2008			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		19	2715	3			A/3	7	6,5 vani		Euro 396,05	VARIAZIONE del 18/05/2008 Prot. n. CT0251417 in atti dal 28/05/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 11467.1/2008)
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano T												
Notifica					Partita					Modello		



Annotazioni	classamenti e note propri (d.m. 701/94)
-------------	---

Situazione degli intestati dal 19/11/2008

Situazione degli intestati dal 19/11/2008**Situazione degli intestati dal 28/05/2008**

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 19 Particella 131 : Foglio 19 Particella 2715 Subalterno 1:

Vi sura telematica

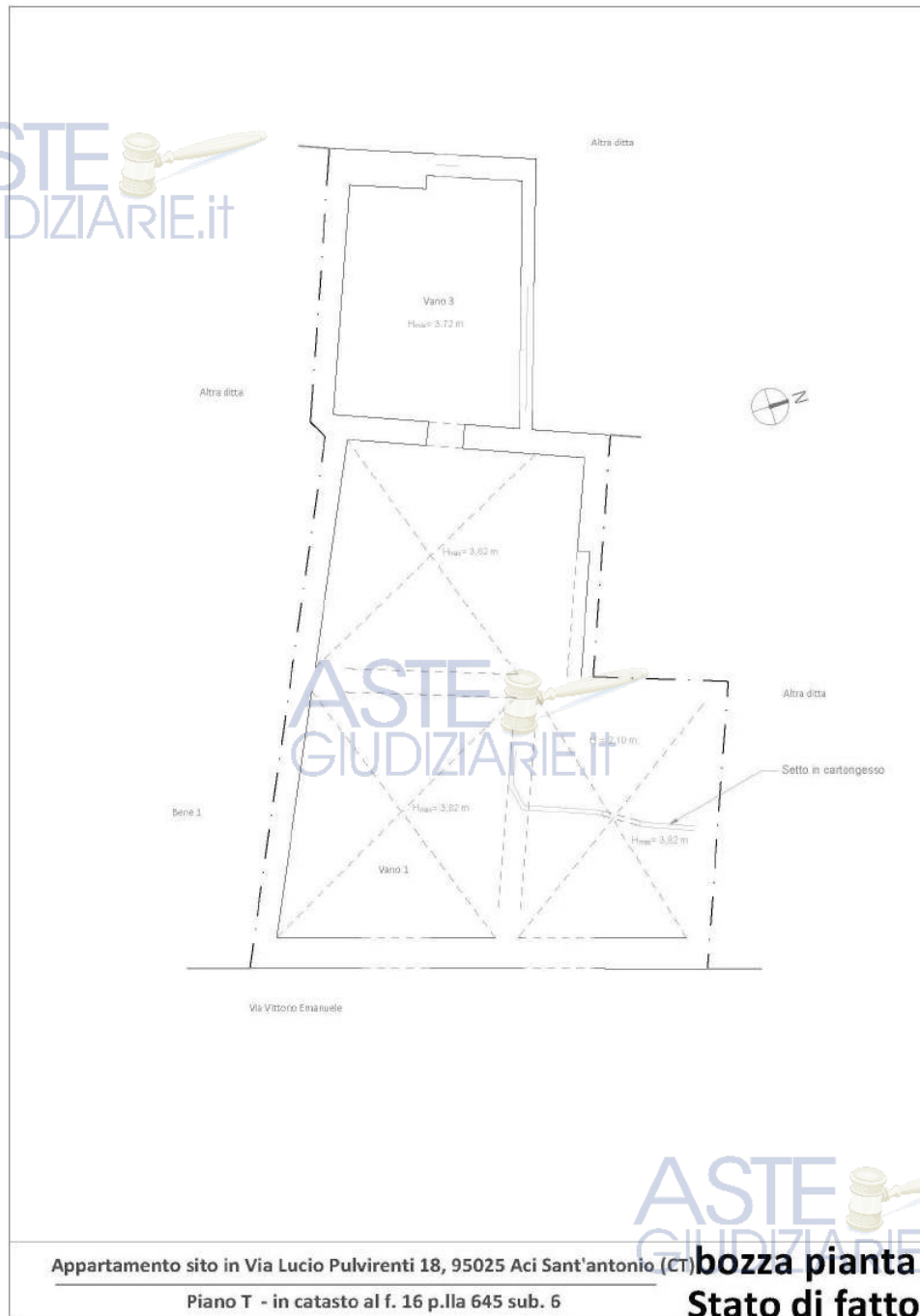
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Allegato_2 – Planimetrie stato di fatto



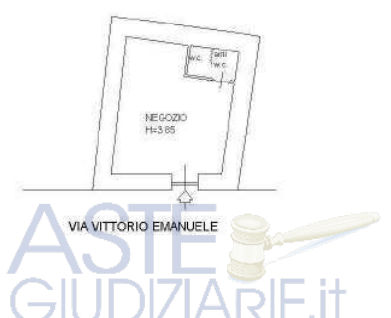
Allegato_3 – Estratto di Mappa Catastale



Allegato_4 – Planimetrie catastali

Data: 23/09/2023 - n. TS9540 - Richiedente: PLUFP86M28G273M

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catania		Dichiarazione protocollo n. CT0105601 del 26/02/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Maria Di Licodia Via Vittorio Emanuele civ. 328	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 2715 Subalterno: 5	Compilata da: Gallone Salvatore Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catania N. 2032



PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 23/09/2023 - n. TS9540 - Richiedente: PLUFP86M28G273M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di SANTA MARIA DI LICODIA(1340) - < Foglio 19 - Particella 2715 - Subalterno 5 >
 Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 23/09/2023 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano T

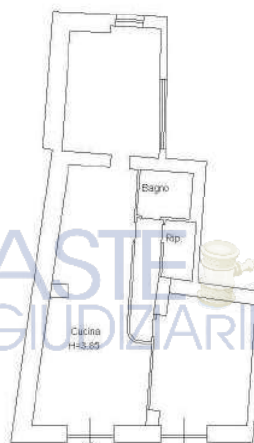


Data: 23/09/2023 - n. T59542 - Richiedente: PLUFP86M28G273M

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0105601 del 26/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Maria Di Licodia	
Via Vittorio Emanuele	civ. 328
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gallone Salvatore
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 19	Prov. Catania
Particella: 2715	N. 2032
Subalterno: 6	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 23/09/2023 - n. T59542 - Richiedente: PLUFP86M28G273M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 23/09/2023 - Comune di SANTA MARIA DI LICODIA(340) - < Foglio 19 - Particella 2715 - Subalterno 6 >
 VIA VITTORIO EMANUELE n. 328 Piano T

Allegato_5 – Ortofoto



Allegato_6 – Verbale di sopralluogo

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESEC. IMB. 285/2023
PROPOSTA DA BANCA MEDIOCREDITUM
CONTRO [REDACTED]

L'anno duemila ventitré nel mese di luglio giorno 18, il sottoscritto Ing. Alessandro Mazzone, nominato CTU nella procedura in epigrafe, si recava nei luoghi oggetto del pignoramento.

Al momento del sopralluogo era presente la debitrice esecutata, [REDACTED] accompagnata dal marito.

La debitrice si è resa subito disponibile allo svolgimento delle operazioni previste.

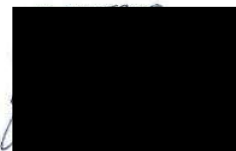
Il sottoscritto procedeva pertanto allo svolgimento delle operazioni che consistevano nel rilievo metrico e fotografico con scrittura di appunti in separati fogli.

Gli immobili si presentavano in buono stato conservativo, ma sono ubicati individuali con dei limiti civici diversi da quanto riportato sugli atti di pignoramento e sulle visure in atti.

Altri degli impianti presenti sembrano o mancanti; altri essenziali per le abitazioni sono completamente assenti. Non è presente il condominio.

IL CTU
Alessandro Mazzone
Alessandro Mazzone

LUOGO E DATA
STUDIO MAZZONE DI CATANIA
18/7/2023

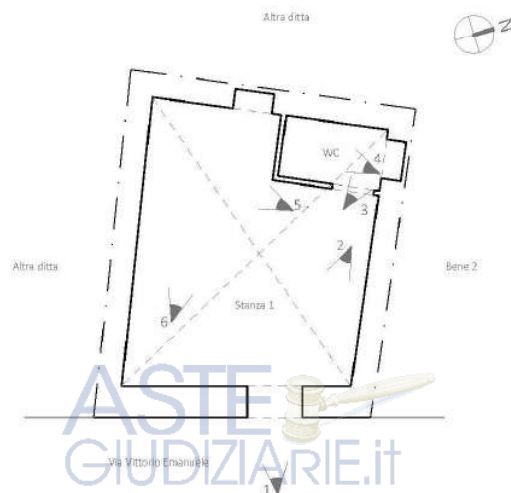


Procedura esecutiva immob

Procedura esecutiva immob

Allegato_7 – Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile sito in Via Vittorio Emanuele 322, 95038 Santa Maria di Licodia CT
Piano T - in catasto al f. 19 p.lla 2715 sub. 5

**Pianta
coni ottici**

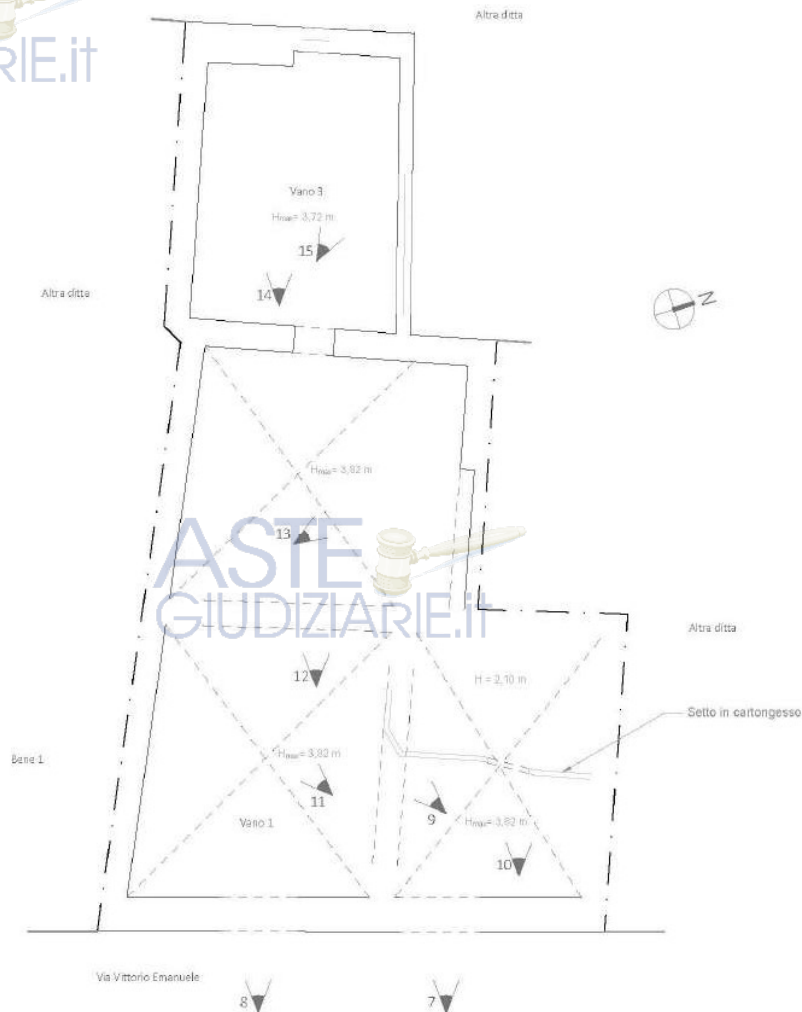
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

54



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile sito in Via Vittorio Emanuele 322, 95038 Santa Maria di Licodia CT
Piano T - in catasto al f. 19 p.lla 2715 sub. 6

**Pianta
coni ottici**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

55





FO-1





FO-2



ASTE 
GIUDIZIARIE.it



FO-3

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

58





FO-4





FO-5





FO-6





FO-7





FO-8





FO-9





FO-10





FO-11



ASTE
GIUDIZIARIE.it



FO-12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

67





FO-13



CTU Ing. Alessandro Mazzone

Studio in Via Teatro Massimo 34 95131 Catania (CT)
3289177407 - alessandro.mazzone@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FO-14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

69





FO-15



Allegato_8 – Titoli edilizi


COMUNE DI SANTA MARIA DI LICODIA
PROVINCIA DI CATANIA
4° SETTORE – AREA TECNICA

li, 29/09/2023

Prot. N. 

All'Ing. Mazzone Alessandro
alessandro.mazzone@ingpec.it

Oggetto: Istanza di accesso agli atti – prot. n. 12846 del 20/09/2023.

In riferimento all'istanza di accesso agli atti – prot. n. 12846 del 20/09/2023 per l'immobile sito in Via Vitt. Emanuele n. 328 piano terra e riportato in catasto al foglio 19 particella 2715 sub. 5, si fa presente che, agli atti non risulta presentata alcuna pratica edilizia per il suddetto immobile.


Il Responsabile del Settore
(Geom. A. Mazzaglia)

Ufficio Edilizia Privata
Via G. Garibaldi n. 40 – 95038 S. Maria di Licodia (CT)
Tel./fax 095/798.00.30-28

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegato_9 - Ispezione Ipotecaria

 Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	Ispezione ipotecaria Data 23/09/2023 Ora 23:16:41 Pag. 1 - segue
Ispezione telematica	
Motivazione oti perizia	n. T169350 del 23/09/2023
Richiedente SCRCML per conto di MZLZLN6D13D969L	Inizio ispezione 23/09/2023 23:16:27 Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	
Registro generale n. 23775	Presentazione n. 9 del 17/05/2023
Registro particolare n. 17888	
Sezione A - Generalità	
Dati relativi al titolo	
De notazione Data Pubblico ufficiale	ATTO GIUDIZIARIO 06/04/2023 UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Numero di repertorio 3231 Codice fiscale 800 106 50879
Sede	CATANIA (CT)
Dati relativi alla convenzione	
Specie De notazione Voluntà cautelare automatica	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NO
Altri dati	
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C	
Richiedente	ST. LBG. MANNOCCI & FIORETTI
Indirizzo	LUNGOTEVERE ARNALDO DA BRESCIA 9/10 - ROMA
Dati riepilogativi	
Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1
Sezione B - Immobili	
Unità negoziale n. 1	
Immobile n. 1	
Comune	I240 - SANTA MARIA DI LICODIA (CT)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	- Foglio 19 Particella 2715 Subalterno 5
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 35 metri quadri
Indirizzo	VIA VITTORIO EMANUELE
Piano	T M. civico 338
Immobile n. 2	
Comune	I240 - SANTA MARIA DI LICODIA (CT)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	- Foglio 19 Particella 2715 Subalterno 6
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO



Ispezione ipotecaria

Data 23/09/2023 Ora 23:16:41

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione chi perizia

n. T1 69350 del 23/09/2023

Inizio ispezione 23/09/2023 23:16:27

Richiedente SCRCML per conto di
MZLSN86D13D969L

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23775

Registro particolare n. 17888

Presentazione n. 9 del 17/05/2023

Indirizzo ECONOMICO
VIA VITTORIO EMANUELE
Piano T
Consistenza 6 vani
N. civico 328

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA MEDIOLANUM S.P.A.
Sede BASiglio (MI)
Codice fiscale 02124090164
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. [REDACTED]
Cognome [REDACTED]
Nome F [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Allegato_10 – Atto di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REPERTORIO N.3960

RACCOLTA N.1164

-----VENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaotto, il giorno diciannove del mese di novembre
-----19 novembre 2008-----

In Santa Maria di Licodia, nel mio studio.
Innanzi a me Dottor LEONARDO GRASSI, Notaio in Santa Maria di
Licodia, con studio in Via IV Novembre n.8, iscritto nel Col-
legio Notarile del Distretto di Catania,-----

-----SONO PRESENTI:-----

da una parte:-----

Maria di Licodia il giorno 18 aprile 1940, ivi residente in
Via Vittorio Emanuele n.380, codice fiscale B-----

-----il giorno 25
luglio 1947, ivi residente in Via Vittorio Emanuele n.328, co-
dice fiscale -----

e dall'altra parte:-----

-----NA, nata a Paternò il giorno 3 gennaio 1967,
residente a Santa Maria di Licodia in Via Vittorio Emanuele
n.57, codice fiscale -----

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale
convengono quanto segue:-----

-----ARTICOLO 1 : CONSENSO ED IMMOBILE-----

Con il presente atto le suddette signore -----

-----per la quota di 1/2 (un mezzo) in-
diviso, congiuntamente e solidamente per l'intero, con ogni
garanzia di legge, vendono alla signora -----A, che
acquista, il diritto di piena proprietà del seguente immobile
facente parte dell'edificio sito in Comune di Santa Maria di
Licodia in Via Vittorio Emanuele n.322-324-326 (in Catasto ci-
vico n.328) e precisamente:-----

- appartamento per civile abitazione posto al piano terra,
composto da sei vani e mezzo catastali, confinante con detta
Via, con proprietà ----- con proprietà Ventura, con scala
del civico n.328 di proprietà delle odierne venditrici,, salvo
altri.-----

Riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 19,
particella 2715, subalterno 3, categoria A/3, classe 7, vani
6,5, Via Vittorio Emanuele n.328, p.T, RCE 386,05.-----

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di
cui all'art.12 del D.L. 14 marzo 1988 n.70, convertito in Leg-
ge n.154 del 13 maggio 1988.-----

-----ARTICOLO 2 : PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI-----

Quanto oggetto della vendita viene trasmesso nello stato di
fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passi-
ve, accessioni, pertinenze, con la comproprietà delle parti

Registrato a Catania
il 21/11/2008
al N. 78562171
per € 2.194,00

Trascritto a Catania
il 25/11/2008
al NN68552143-90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

74



comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 c.c. e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

-----ARTICOLO 3 : GARANZIA E PROVENIENZA-----

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto per esserle pervenuto in parte per successione legittima alla madre signora Mauceri Anna, nata a Santa Maria di Licodia il giorno 15 novembre 1921 ed ivi deceduta il 29 luglio 1995 (dichiarazione di successione n.41 volume n.3160 presentata presso l'Ufficio del Registro di Catania il 24 gennaio 1996 ed ivi trascritta il 5 marzo 2008 al nn.8296/12405); ed in parte per successione legittima al padre signor Baldino Concetto, nato a Santa Maria di Licodia il giorno 19 agosto 1913 ed ivi deceduto il 31 maggio 1996 (dichiarazione di successione n.41 volume n.3240 presentata presso l'Ufficio del Registro di Catania il 28 novembre 1996).

La parte venditrice garantisce altresì che quanto oggetto della presente vendita è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dichiara ancora la parte venditrice di essere in regola con il pagamento di qualunque onere, tassa od imposta (diretta od indiretta) comunque afferente l'immobile in oggetto e si obbliga a corrispondere quelle eventualmente fino ad oggi dovute, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di quest'atto.

-----ARTICOLO 4 : PREZZO-----

Il prezzo della vendita è stato convenuto dalle parti, a corpo e non a misura, in complessivi Euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

Ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti dichiarano che il prezzo, come sopra convenuto, viene corrisposto a favore di parte venditrice mediante i seguenti mezzi di pagamento a favore di parte venditrice:

- Euro 3.000,00 (tremila/00) mediante bonifico bancario in data 10 giugno 2008 dalla banca del disponente, Banca Mediolanum, alla Banca delle Beneficiarie Banca Popolare di Lodi S.p.A. contraddistinto dal CRO 28868110902;-----
- Euro 24.014,70 (ventiquattromilaquattordici/70) mediante un assegno bancario non trasferibile di pari importo tratto sulla Banca Antonveneta, Filiale di Aci San Filippo, in data odierna recante il numero 0243494624-09; -----
- Euro 102.985,30 (centonovantaduemilanovecentottantacinque/30) mediante due assegni circolari non trasferibili emessi in data 13 novembre 2008 da Banca Mediolanum ciascuno dell'im-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

porto di Euro 51.492,65 (cinquantunomilaquattrocentonovanta-
due/65) contraddistinti dai numeri 53-00472197 07 e 53-
00472198 8, che costituiscono il netto ricavo del contratto di
mutuo bancario che in data odierna, con atto immediatamente
successivo alla presente compravendita, la parte acquirente
andrà a contrarre con la Banca Mediolanum.

Per detto complessivo importo di Euro 130.000,00 la parte ven-
ditrice rilascia, salvo buon fine degli assegni, ampia e fina-
le quietanza.

B) che per la cessione dell'immobile non si sono avvalse del-
l'opera di un mediatore.

Le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi iscrizione di
ipoteca legale nascente dal presente atto.

ARTICOLO 5 : POSSESSO

Il possesso materiale e giuridico di quanto oggetto del pre-
sente atto viene da oggi trasferito alla parte acquirente, per
cui da oggi decorrono a suo favore e carico i relativi vantag-
gi e oneri.

ARTICOLO 6 : SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

Le spese del presente atto e successive sono a carico della
parte acquirente, la quale, ai sensi della Legge 266/05, sus-
sistendo tutti i presupposti soggettivi ed oggettivi ivi pre-
visti, chiede, a me Notaio, che la base imponibile, ai fini
della tassazione del presente atto, sia costituita dal valore
dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5
del DPR 131/86, che si indica in Euro 44.589,00 (quarantaquat-
tomilacinquecentottantanove/00) indipendentemente dal prezzo
come sopra convenuto.

La parte acquirente chiede che il presente trasferimento,
avendo ad oggetto una casa di abitazione non di lusso sia as-
soggettato all'imposta di registro con aliquota agevolata del
3% ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, ed
a tal fine, dichiara:

- di essere residente nel Comune di Santa Maria di Licodia ove
è ubicato l'immobile oggetto di quest'atto;

- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il co-
niuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione
di altra casa idonea ad abitazione, nel territorio del predet-
to Comune;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime
di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei di-
ritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprie-
tà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal
proprio coniuge con le agevolazioni per l'acquisto della prima
casa previste dalla normativa vigente e da quella richiamata
nella nota II bis dell'articolo 1 della tariffa allegata al
DPR 131/1986 e successive modifiche, che qui si intende ripor-
tata.

Le parti, inoltre, per gli stessi fini concordemente, dichia-
rano che l'immobile oggetto del presente atto è destinato ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare 285/2023

76



abitazione non di lusso secondo i criteri fissati dall'art.13 della legge 2 luglio 1949 n.408 e dal D.M. 2 agosto 1969 e successive disposizioni.-----

Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che fra loro non intercorre alcuno dei rapporti previsti dall'articolo 26 T.U. imposta di registro.-----

-----ARTICOLO 7 : DICHIARAZIONE AI FINI DELLA TRASCRIZIONE-----

Ai fini della trascrizione nei Registri Immobiliari le signore [redacted] dichiarano entrambe di essere coniugate in regime di comunione dei beni ma che quanto venduto è bene personale in quanto pervenuto loro per successione; la signora Grasso Giuseppina dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.-----

-----ARTICOLO 8 : DICHIARAZIONE URBANISTICA-----

Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, previo richiamo fatto da me Notaio sulle responsabilità penali che potrebbero derivare dalle dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000, dichiara che l'unità immobiliare oggetto della presente vendita è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti concessori e/o autorizzativi di alcun genere.-----

Di quest'atto scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su due fogli per complessive pagine otto fin qui, io Notaio ho dato lettura ai Comparenti, che lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti quaranta.-----

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.-----

SI RILASCIATA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE.-----

SANTA MARIA DI LICODIA *[firma]*

[firma]