

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO:

ASTE
GIUDIZIARIE®
AMCO Asset M

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE CONSULENZA
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

C.T.U. ORD. TRIB. DI CAT.
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

INDEX

1.	Premessa	1
2.	Accertamenti eseguiti	8
2.1-	Presso i luoghi oggetto di esecuzione	8
2.2-	Presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. Di Catania	8
2.3-	Presso l'U.T.C./Archivio Storico del Comune di Paternò	9
2.4-	Presso l'Archivio Notarile di Catania	10
2.5-	Presso lo Studio Notarile Giunta/Lojacono	10
2.6-	Presso la Conservatoria dei RR.II.....	10
3.	Risposte ai quesiti formulati dal G.E.	11
	Quesito a del mandato conferito	11
	Quesito b del mandato conferito	12
	Quesito c del mandato conferito.....	13
	Quesito d del mandato conferito	15
	Quesito e del mandato conferito	16
	Quesito f del mandato conferito	17
	Quesito g del mandato conferito	17
	Quesito h del mandato conferito	18
	Quesito i del mandato conferito	19
	Quesito j del mandato conferito	21
	Quesito k del mandato conferito	21
	Quesito l del mandato conferito	21
	Quesito m del mandato conferito	23
	Quesito n del mandato conferito	23
	Quesito o del mandato conferito	23
	Quesito p del mandato conferito	23
	Quesito q del mandato conferito	25
	Quesito r del mandato conferito	25
	Quesito s del mandato conferito	29
	Quesito t del mandato conferito	29
	Quesito u del mandato conferito	35
	Quesito v del mandato conferito	36
	Quesito z del mandato conferito	37
	Quesito w del mandato conferito	38
4.	Conclusioni	40

ASTE GIUDIZIARIE®

certamento presso l'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  Alleg

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE Alleg

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
T-C-signed

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VI Sezione Civile

ASTE
Consule
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ne forzata per
ASTE
tanti ai signori

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
in nuda propri
GIUDIZIARIE

ASTE
ogni
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ri 2819 del Reg
ASTE
zione n. 46 del 2

Con Ordinanza datata 12.09.2023 il Sig. G.E. nominava lo

ASTE GIUDIZIARIE®
I quesiti a cui rispo

ASTE
dal
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  *comp*
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
; qualora l'immobil

ASTE
la
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  *succe*
il® de

dubbi; **d. accert**

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

in caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono edilizio indicando il soggetto istante 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 l'eventuale oblazioni già corrisposta da corrispondere; k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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. l. In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello

5

ASTE GIUDIZIARIE®
le operazioni di ver

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  *elementi*
GIUDIZIARIE®

ne e - per gli impianti
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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 articolo 568 cpc nuova formulazione); **t.** tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15 e il 20% del valore stimato; **u.** indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice; **v. 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; **z. 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; **w.** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. a tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare a ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà

ASTE
GIUDIZIARIE®
e consentono di c

ASTE GIUDIZIARIE®
cui entità non dov

20% **ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ate in cui sono stati

a di **ASTE**  **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
di consegna inviati

ASTE
ed
GIUDIZIARIE®

Di seguito la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania utile all'espletamento dell'incarico conferito dal sig. G.E.

Visura catasto dei fabbricati Comune di Paternò foglio 60, part. 4773
sub. 4.

Visura storica catasto dei fabbricati Comune di Paternò foglio 60,
part. 3964 graffata 3963 sub. 1.

Visura storica catasto dei fabbricati Comune di Paternò foglio 60,
part. 3964 sub. 2.

Visura storica catasto dei Terreni Comune di Paternò foglio 60, part.
4773.

- **Mappa catastale** (cfr All. C – Mappa Catastale)

Mappa 1:2000 catasto terreni Comune di Paternò foglio 60,
part.4773;

- *Planimetrie catastali El. Planimetrico elenco sub* (cfr All. E -
Planimetrie catastali)

Plan. 1:200 catasto fabbricati Paternò foglio 60, part. 3964 sub. 4.

2.3 Presso l'U.T.C. di Paternò/Archivio Storico di Paternò

Lo scrivente nelle date 05.03.2024 e 08.03.2024 si è recato per accertamenti in visione presso l'U.T.C. di Paternò/Archivio Pratiche Grattacielo Comunale Parco del Sole, al fine di visionare gli elenchi storici ed accertare la presenza dei titoli edilizi tra gli anni 1940-

ASTE GIUDIZIARIE®
are eventuali pr

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ti in tre vani di

ASTE  **ante**
GIUDIZIARIE®

- ASTE**
di GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **esecuzione**

compravendita rogato da notaio Giunta Adele del 12.12.2002
repertorio 63755/5746, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
pubblicità immobiliare di Catania in data 13.01.2003 al numero
registro generale 1453 e numero di registro particolare 1388. (All. G-
Titolo derivativo Studio Giunta/Lojacono).

2.6 Presso la Conservatoria dei RR.II. Servizio di Pubblicità Imm.

Di seguito le visure esperite in Conservatoria dei RR.II. utili alla
stesura della presente (Cfr. All. H):

Ispezione telematica Ispezione n. **T373944 del 07/03/2024**
per immobile
Richiedente [REDACTED]
Dati della richiesta
Immobile: Comune di PATERNO' (CT)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 60 - Particella 3964 - Subalterno 1

Ispezione telematica Ispezione n. **T371526 del 07/03/2024**
per immobile
Richiedente MSCLNZ
Dati della richiesta
Immobile: Comune di PATERNO' (CT)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 60 - Particella 3964 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Ispezione telematica Ispezione n. **T377675 del 07/03/2024**
per dati anagrafici
Richiedente MSCLNZ
Dati della richiesta
Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte

Ispezione telematica Ispezione n. **T378232 del 07/03/2024**
per dati anagrafici
Richiedente MSCLNZ

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL SIG. G.E.

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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in forza dell'a.p. del 27.12.2021, è composta da un appartamento unifamiliare adibito alla civile abitazione ubicato al Pianto Terra e da tre locali di sgombero soprastanti l'appartamento *de quo* posti al Piano Primo di un complesso a corte di maggiore consistenza sito nel Comune di Paternò, via Santa Rita civico 31. Si accede alla unità immobiliare oggetto di esecuzione da una corte comune, accessibile da un cancello posto al civico 31 di via Santa Rita.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita, all'attualità, al catasto dei fabbricati del Comune di Paternò al foglio 60, particella 4773 sub. 4, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 99 mq, sup. catastale totale escluse le aree scoperte 90 mq, RCE €. 232,41, Piano T-1 in ditta, all'attualità, a [REDACTED] proprietà per 1/1. Alla data del pignoramento in visura si leggeva [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 e [REDACTED] Provvidenza - Usufrutto 1/1 (cfr. All. B). Confina a sud con corte comune; a ovest con proprietà [REDACTED] a nord con proprietà di Terzi; a est proprietà di [REDACTED]. La planimetria catastale

dell'appartamento e dei soprastanti locali di sgombero acquisita dallo scrivente CTU, in raffronto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante le operazioni peritali esperite, non è conforme. Nella fattispecie il vano scala con ripostiglio posto al Piano Terra e Primo, riportato nella planimetria catastale, è stato riscontrato adibito a cucina; il terrazzo posto al Piano Primo è stato riscontrato parzialmente coperto e, sullo stesso, sono stati riscontrati edificati ulteriori Locali di sgombero. Altresì anche le altezze interne rilevate sono difformi (*cf. All. D ed All. F*). Pertinenza all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è la corte comune dalla quale si ha accesso dal civico 31 di via Santa Rita. Si evidenzia che da tale corte si accede anche ad altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione e in ditta a Terzi. Infine si evidenzia che i locali di sgombero soprastanti l'appartamento oggetto di esecuzione non sono collegati allo stesso da nessuna scala interna e/o esterna ovvero, alla data dei sopralluoghi esperiti, l'accesso a tali locali è avvenuto dalla corte comune con l'ausilio di una scala mobile (*cf. All. I*)

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;

I dati identificativi dell'immobile oggetto di esecuzione
riscontrati nell'atto di pignoramento del 27.12.2021, in raffronto ai
medesimi rilevati nelle sezioni B e C della nota di trascrizione del