

**TRIBUNALE DI CATANIA  
VI SEZIONE CIVILE**

Procedimento  
n° **3 62/23** R.G.Es. Imm.



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E.: Dott. Francesco Lentano

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito

1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 1
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 3
4. Evasione del mandato:	pag. 4
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati, [...];</i>	pag. 4
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 9
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 9
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, [...]</i>	pag. 10
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 15
f) <i>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 15
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 16
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 17
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 19
j) <i>Verifichi, inoltre, ai fini della <b><u>domanda in sanatoria</u></b> che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili [...]</i>	pag. 22
k) <i>Accerti se i <b>beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi</b>, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, [...]</i>	pag. 23
l) <i>Elenchi ed <b>individu</b>i i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, [...]</i>	pag. 23

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria pag. 29

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...] pag. 37

o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano [...]) pag. 38

p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, [...] pag. 38

q) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** [...] pag. 38

5. Conclusioni pag. 39

Scheda riepilogativa - Lotto unico pag. 40

TRIBUNALE DI CATANIA  
VI SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 362/2023 R.G.Es.

promosso da Finsole S.r.l.

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

**Consulenza Tecnica d'ufficio**

1. Premessa – 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 4. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.39), corredata da planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa, elaborati planimetrici; All.4 – Atti: Ispezioni ipotecarie; All. 5 – Atto di provenienza; All. 6.- Documentazione urbanistica; All. 7 - Planimetrie in scala; All. 8 – Comunicazioni alle parti.

**1. PREMESSA**

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina del 13/07/2023, riceveva dal G.E. Dott. Francesco Lentano della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 362/23, promosso dalla Finsole S.r.l. contro i sigg.

[REDACTED] e [REDACTED].

**2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI**

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

Con Decreto ingiuntivo iscritto al n° 3413/2022 la Finsole S.r.l. (già Finsole S.p.A.) con sede legale in Roma, via Emanuele Gianturco n° 4, in persona del suo legale rappresentante Dott. [REDACTED],

- In accoglimento della domanda monitoria, con decreto provvisoriamente esecutivo n° 1596 del 12/04/2022, il Tribunale ingiungeva il pagamento della somma su indicata (erroneamente calcolata da parte procedente in € 50.800,42 oltre interessi e compensi).
- Avverso il suindicato decreto i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] proponevano opposizione, iscritta al n° 8361/2022 R.G. Trib. di Catania, con la quale contestavano l'importo limitatamente alla cifra di € 5.444,80.
- in seno al Procedimento suindicato Il Giudice concedeva, in data 24/04/2023, ordinanza di pagamento della somma di € 45.355,00 a favore della Finsole s.r.l.;
- In considerazione dell'inadempimento di parte procedente la Finsole s.r.l., con Atto di precetto, intimava ai debitori esecutati. il pagamento entro 10 giorni della somma complessiva di € 47.199,83, spese ed interessi inclusi. Tale atto veniva notificato alla parte ricorrente in data 05/05/2023.
- Trascorso infruttuosamente il tempo concesso, in data 25/05/2023, la Finsole s.r.l., dichiarava di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni di proprietà dei debitori:



1. Appartamento ubicato in Paternò al Vico Pulvirenti n° 9 (ex via Vittorio Emanuele n° 424) Edificio H, scala B, Piani T-I, identificato al N.C.E.U. al Fg. 61 part. 484 sub. 97, cat. A/2, cl. 5, vani 6, mq 117, RC 604,25;
2. Locale garage, ubicato in Paternò al Vico Pulvirenti n° 9 (ex via Vittorio Emanuele n° 424) Edificio H, scala B, Piani T-I, identificato al N.C.E.U. al Fg. 61 part. 484 sub. 106, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 15, RC 51,53;
3. Posto auto all'aperto, ubicato in Paternò al Vico Pulvirenti n° 9 (ex via Vittorio Emanuele n° 424) Edificio H, scala B, Piani T-I, identificato al N.C.E.U. al Fg. 61 part. 484 sub. 406, cat. C/6, cl. 1, vani 6, consistenza mq 15, RC 43,38.

Notifica dell'atto veniva effettuata in data 05/06/2023, mentre la trascrizione veniva trasmessa in data 22/06/2023 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania, reg. 30551, reg. part. 23044

- In data 12/07/2023 l'Avv. Giovanni Ferraù, in qualità di difensore rappresentante della Finsole s.r.l. chiedeva di disporre la vendita dei beni. Pignorati nel corso della Proc.362/2023 R.G. Es. Imm.

### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il 20/07/2023, in accordo con il custode giudiziario nominato dal Giudice Dott. Francesco Lentano, avv. Fabio Torcisi si trasmetteva ai debitori esecutati, con raccomandata A/R, comunicazione di sopralluogo per la data del 27/07/2023, da tenersi presso gli immobili pignorati.

Alla data del sopralluogo, dunque, alla presenza dell'avv. Torcisi e dell'avv. Lazzaro Valentina, in sostituzione dell'Avv. Giovanni Ferraù, e di entrambi i debitori esecutati venivano eseguite le operazioni peritali sull'immobile di residenza.

Come già verificato preliminarmente, l'immobile adibito a garage veniva escluso dal sopralluogo in quanto già venduto dai debitori ad altra ditta in data 12/06/2017.

Gli immobili in oggetto risultano ubicati nella palazzina *Horos Gemini* del complesso edilizio "*Residence Garden Stars*", sito all'ingresso di Vico Pulvirenti al civico 9.

L'immobile adibito ad abitazione, con ingresso su stradella condominiale, risulta composto da un piano terra e d un piano I; il posto auto, facente parte del compendio pignorato, risulta adiacente al medesimo ingresso.

#### 4. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'ufficio del Comune di Paternò, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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



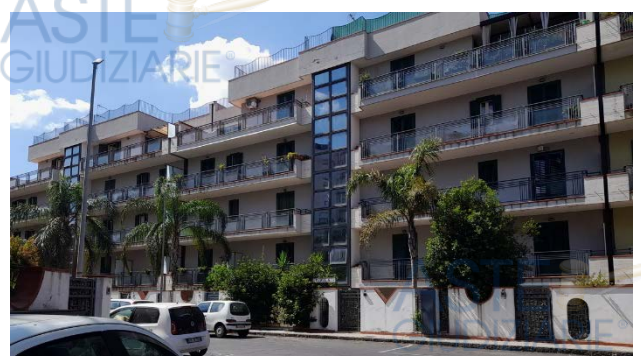
Ingresso da via

V. Emanuele

Pal. Gemini Horos



Vista dell'ingresso al complesso edilizio da vico  
Gaetano Pulvirenti



Vista della Palazzina Horos Gemini



Ingresso su strada

Il bene adibito a civile abitazione è un'unità immobiliare con ingresso da piano terra, ubicata nel complesso edilizio *Residence Garden Stars*, realizzato agli inizi degli anni '90 e costituito da n° 5 palazzine. La palazzina di appartenenza è denominata *Gemini Horos*. Come le altre risulta costituita da numero cinque piani fuori terra, incluso il terrazzo, e da un piano seminterrato.

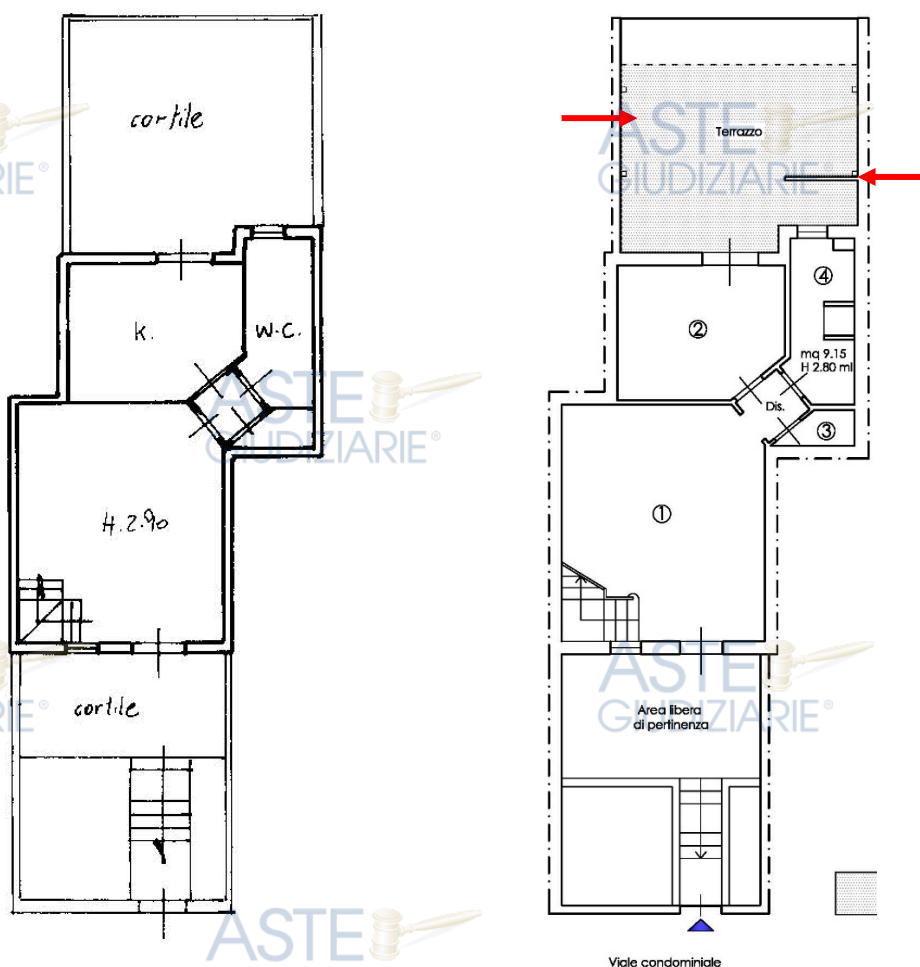
La particolarità degli immobili a piano terra, incluso quello in oggetto, è la tipologia in duplex, con ingresso al piano terra dal viale condominiale adiacente la palazzina di appartenenza.

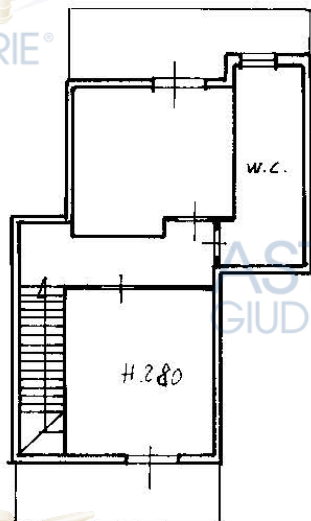




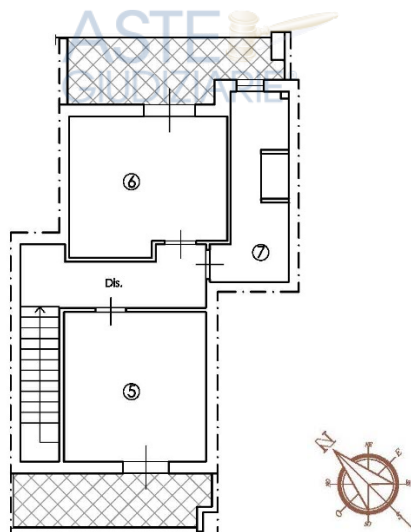
Il sopralluogo effettuato con l'ausilio della planimetria catastale mostra una corrispondenza quasi totale con lo stato dei luoghi, eccezion fatta al piano terra per le seguenti difformità:

- il divisorio realizzato sul terrazzo presente su prospetto interno;
- la tettoia in legno, realizzata in assenza di autorizzazione, presente sul medesimo terrazzo.





Stralcio planimetria catastale

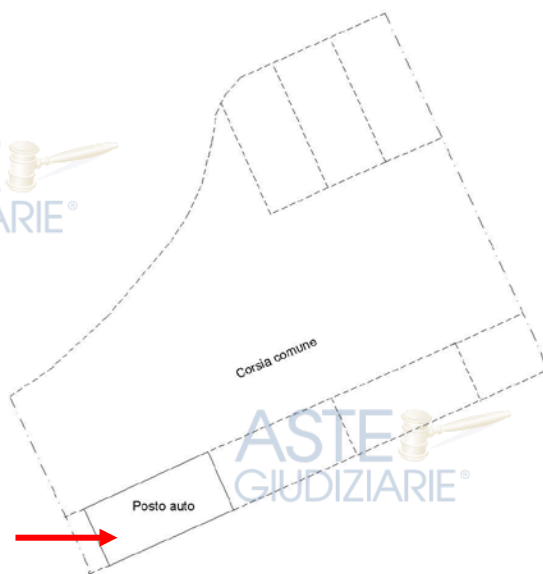


Planimetria dello stato di fatto

### Posto auto

Adiacente all'ingresso è presente il posto auto di proprietà anch'esso pignorato ed identificato con il numero di subalterno 406.

8



Planimetria catastale



Posto auto adiacente l'ingresso dell'appartamento

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;*

Atto di pignoramento e nota di trascrizione erroneamente inseriscono nel compendio il locale garage, identificato dal sub. 106 part. 484 fg. 61, che, come da visura acquisita, risulta venduto ad altra ditta in data 12/06/2017, giusto atto di compravendita rogato dal notaio Pennisi Paolo con sede in Biancavilla, Rep. N° 17151.

Alla luce di quanto esposto, trattandosi di vendita antecedente all'atto di pignoramento, andrà rettificata la nota di trascrizione che, al momento, porrebbe il pignoramento su un immobile di altrui proprietà.

Per quanto attiene l'appartamento ed il posto auto questi sono correttamente individuati.

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 al 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 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;*

Per quanto riguarda la proprietà dei beni in capo ai debitori, gli stessi risultano divisi in quota uguale fra i due coniugi, in regime di comunione dei beni. Ad essi pervengono con Atto di compravendita, rogato in data 13/04/2016 dal notaio Onorio Testoni Blasco di Sciacca in Paternò (CT) Repertorio n. 1766, Racc. 1433 (All. 5).



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

Gli immobili di esclusiva pertinenza dei debitori eseguiti, come detto coniugati in regime di comunione dei beni, perviene agli stessi giusto atto di compravendita, rogato in data 13/04/2016 dal notaio Onorio Testoni Blasco di Siacca, Rep. n. 1766.

Con tale atto la Finsole s.p.a., già fusa alla ditta Cedrus s.r.l., vendeva gli immobili, sino ad allora dati in affitto (con possibilità di acquisto) ai sigg. [REDACTED], e [REDACTED], al comparente di questi ed alla di lui moglie, sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Nell'atto di compravendita suddetto, all'art. 3, parte venditrice garantiva " altresi, che quanto venduto è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, altri oneri o vincoli di sorta volendo in caso contrario rispondere, oltre che per i vizi, per l'evizione, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta a Catania il 21febbraio 2007, ai nn.12383/2770 di formalità, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. (oggi Unicredit SpA), con sede a Palermo, e contro la società "Archimede Immobiliare s.r.l.", ipoteca frazionata con atto G. Riggio da Catania in data 17/04/2008, annotato, a margine dell'originaria iscrizione, in data 8 agosto 2008 ai nn.49494/7531 di formalità.

In forza del detto atto di frazionamento, l'appartamento in oggetto (f.61, particella 484, subalterno 97) risulta gravato da un'ipoteca iscritta per un montante di Euro 187.500,00 (centoottantasettemila cinquecento virgola zero zero), a garanzia di una quota frazionata del mutuo di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero), in corso di ammortamento, mutuo ridotto, data valuta 30 aprile 2016, in linea capitale, ad Euro 70.690,13 (settantamilaseicentonovanta virgola tredici), importo che sarà accollato a parte acquirente come infra si dirà [...]". Nel medesimo articolo, circa le modalità di pagamento si precisava "[...] quanto al saldo prezzo di Euro 70.690,13 (settantamilaseicentonovanta virgola tredici) i signori [REDACTED] e

██████████ si accollano e fanno propria la quota residua, di pari importo capitale, data valuta 30 aprile 2016, del mutuo frazionato ad oggi in essere tra la società venditrice e la banca Unicredit S.p.A., mutuo frazionato con l'atto rogato dal Notaio Giuseppe Riggio da Catania, rep.n.68271, annotato lo 08/08/2008 ai nn.49494/7531, a margine dell'ipoteca iscritta il 21/02/2007 al n.2770 di registro particolare [...]".

Per quanto riguarda la provenienza del bene, si evincono i seguenti passaggi:

- 1) in precedenza le unità immobiliari risultavano di proprietà della ditta Cedrus s.r.l. proprietaria giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 28 dicembre 2011, Rep. n. 71055, registrato in Catania il 23 gennaio 2012, al numero 1959, serie 1T, da potere della società di diritto italiano "BELLINI RE S.R.L.", con sede in Roma;
- 2) alla suddetta "BELLINI RE S.R.L.", il diritto di proprietà sugli immobili in oggetto perveniva giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania, in data 29 dicembre 2008, Rep. n. 68704, registrato in Catania il 16 gennaio 2009, al numero 1061, serie 1T, da potere della società di diritto italiano "ARCHIMEDE IMMOBILIARE S.P.A.", con sede in Roma;
- 3) a sua volta all'"ARCHIMEDE IMMOBILIARE s.p.a." (subentrata nei rapporti giuridici della "ARCHIMEDE IMMOBILIARE s.r.l.") il diritto di proprietà sugli immobili in oggetto perveniva, in diversa consistenza, per atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 30 gennaio 2007, Rep. n. 66608, registrato in Catania il 20 febbraio 2007, al n° 3189, serie 1T, da bene della società di diritto italiano "S.I.A.P. -SOCIETÀ ITALIANA APPALTI PUBBLICI s.r.l.", con sede in Paternò (CT);

4) la "S.I.A.P. -SOCIETÀ ITALIANA APPALTI PUBBLICI s.r.l.", realizzava gli immobili in oggetto su un terreno e fabbricati acquistati giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 12 ottobre 1989, registrato in Catania al n° 11728, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 21 ottobre 1989, nn° 37514/29373 di formalità.

L'esame dell'ispezione ipotecaria relativa al sub. 97 (civile abitazione) nel ventennio anteriore l'atto di pignoramento sino all'attualità mostra, oltre alle trascrizioni che di seguito verranno riportate, una serie di annotazioni legate all'iscrizione dell'ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 21/02/2007, che risultano chiarificatrici per la situazione dell'ipoteca presente sull'immobile in oggetto.

Si evincono dunque le seguenti formalità:

**Sub. 97**

1. TRASCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 7647 Registro Generale 12382 Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 66608/14026 del 30/01/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 2770 Registro Generale 12383 Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 66609/14027 del 30/01/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Annotazione n. 7529 del 08/08/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)  
**Annotazione n. 7530 del 08/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)**  
**Annotazione n. 7531 del 08/08/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)**  
Annotazione n. 39 del 08/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1199 del 22/02/2010 (MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO)  
Annotazione n. 1200 del 22/02/2010 (MODIFICA DURATA MUTUO)  
Annotazione n. 4550 del 19/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 19/01/2009 - Registro Particolare 1601 Registro Generale 2369 Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 68704/15454 del 29/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 23/01/2012 - Registro Particolare 3204 Registro Generale 3841  
Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 71055/17159 del 28/12/2011 ATTO  
TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 28/04/2016 - Registro Particolare 12146 Registro Generale 15667;  
Pubblico ufficiale TESTONI BLASCO DI SCIACCA ONORIO Repertorio 1766/1433 del  
13/04/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 23044 Registro Generale 30551  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5427/2023 del 26/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le annotazioni presenti al punto 2 fanno riferimento all'ipoteca accesa in data 2007 dalla società *Archimede s.r.l.* con il *Banco di Sicilia* società per azioni (poi Unicredit s.r.l.) per l'ammontare di € 20.250.000,00 (ventimilioniduecentocinquantamila e zero centesimi). a garanzia delle obbligazioni passive nascenti da un mutuo di originari € 13.500.000,00 (tredicimilionicinquecentomila e zero centesimi), concesso giusto atto rogato dal notaio Giuseppe Riggio di Catania in data 30 gennaio 2007, Repertorio n. 66609.

L'annotazione eseguita in data 8 agosto 2008, al **numero 7530** di formalità particolare, giusto atto del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 17 aprile 2008, Rep. n. 68271, debitamente registrato, liberava dall'iscrizione ipotecaria, *inter alia*, il subalterno 406 (posto auto oggetto di pignoramento);

Le successive annotazioni riportate nella certificazione fanno riferimento ad altri beni o a restrizioni dell'importo dell'ipoteca originaria.

L'annotazione eseguita in data 8 agosto 2008, al **numero 7531** di formalità particolare, fa riferimento ad atto rogato dal Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 17 aprile 2008, Rep. n. 68271, debitamente registrato, a mezzo del quale si provvedeva al frazionamento in quota dell'ipoteca, assegnando al subalterno 97 una quota capitale di € 125.000,00



(centoventicinquemila e zero centesimi) e un montante ipotecario di € 187.500,00 (centoottantasettemilacinquecento e zero centesimi).

A verifica della presenza dell'ipoteca gravante sul sub. 97 è stata estrapolata la nota Reg. gen. n.12383, Reg. Part. n. 2770 Presentazione n. 207 del 21/02/2007 e l'annotazione n° 4550 del 19/06/2023, con oggetto un'ulteriore restrizione dei beni, nota, quest'ultima, non menzionata – in maniera corretta, come appurato in seguito- nella certificazione.

Appurato che essa riguarda altro immobile del complesso edilizio (nota in riferimento ad atto rogato in data 07/06/2023 dal notaio Adele Giunta, Rep N.92.602 Racc.N.20.348) si deduce che, come da atto di compravendita degli immobili, la quota parte dell'ipoteca gravante sull'immobile risulta ancora presente e pendente sui debitori eseguiti per la somma oggetto di pignoramento, pari ad € 45.355,62.

#### **Sub. 406**

Dall'esame delle trascrizioni nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento si evincono le seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 7530 Registro Generale 49493 Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 68271/15159 del 17/04/2008  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2770 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 19/01/2009 - Registro Particolare 1601 Registro Generale 2369 Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 68704/15454 del 29/12/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 23/01/2012 - Registro Particolare 3204 registro Generale 3841 Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 71055/17159 del 28/12/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 28/04/2016 - Registro Particolare 12146 Registro Generale 15667 Pubblico ufficiale TESTONI BLASCO DI SCIACCA ONORIO Repertorio 1766/1433 del 13/04/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 23044 Registro Generale  
30551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5427/2023 del 26/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Copia della documentazione relativa alle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente CTU (All. 4).

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

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva il certificato notarile e gli atti del procedimento, nonché, su richiesta, copia dell'Atto di acquisto, da parte procedente (All.5); provvedeva a reperire personalmente la documentazione catastale (All.3).

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

Dalla documentazione acquisita agli atti e dalle ispezioni ipotecarie, effettuate (All.4), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

**Sub. 97**

- TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 23044 Registro Generale  
30551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5427/2023 del 26/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Sub. 406**

- TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 23044 Registro Generale  
30551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5427/2023 del 26/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del 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 od in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

I beni in oggetto catastalmente risultano così identificati:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
61	484	97	A/2	5	6 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 105 m <sup>2</sup>	€ 604,25

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
61	484	406	C/6	1	15 mq	Totale: 15 m <sup>2</sup>	€ 43,38

Per quanto attiene gli intestati, entrambi i cespiti risultano di proprietà esclusiva dei debitori eseguiti:

██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni;

██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni;

Dal punto di vista dei dati catastali che permettano l'identificazione in mappa catastale del bene si può dichiarare la perfetta conformità.

Per quanto attiene la toponomastica si fa presente che la via di appartenenza è oggi Vico Gaetano Pulvirenti e non più via Vittorio Emanuele, come in origine. La variazione *per corretta toponomastica* può essere richiesta gratuitamente accedendo al portale dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto attiene la corrispondenza delle superfici utili da rilievo non si notano discrepanze né tantomeno differenti disposizioni planimetriche.



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

L'immobile risulta parte di un intervento edilizio per la realizzazione di n° 5 palazzine, motivo per cui, certamente, nessuna delle unità immobiliari risulta suscettibile di modifiche che ne possano cambiare in parte o in tutto la consistenza. Per tali motivi non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Come si evince dall'analisi della Tav. 8.5 del P.R.G. del Comune di Paternò, adottato nel 1995, l'intero complesso edilizio, risulta ubicato in **zona residenziale consolidata B1**.

Nel caso in esame l'intervento rientrava, al momento della richiesta delle autorizzazioni, nel caso dei piani particolareggiati della zona C1 di espansione urbana.



Stralcio Tav. 8.5 del PRG con individuazione dell'immobile in oggetto



Si riporta l'articolo delle Norme di attuazione relativo alla zona in oggetto, riguardante gli "Edifici consolidati":

**ART. 36**

**ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA  
(ZB1)**

L'area individuata è disciplinata da quanto previsto dal DM 1444/68 relativamente alle zone territoriali omogenee "B", così come applicato in Sicilia dall'art. 39 della LR 19/1972 e dall'art. 21 della LR 71/1978.

**36.1 destinazioni d'uso**

Nelle aree classificate come "zona residenziale consolidata" sono sempre consentite le seguenti attività:

- residenza ordinaria
- attività commerciali e pubblici esercizi
- parcheggi al piano terra o interrato
- studi professionali
- piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie
- servizi di quartiere e urbani e territoriali
- sedi di associazioni e circoli culturali
- residenze speciali per anziani
- attività turistico-ricettive.

**36.2 modalità d'intervento**

Sono consentite:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- opere di ristrutturazione edilizia;
- opere che comportino l'ampliamento parziale e/o la sopraelevazione "una tantum" di un piano degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici successivamente precisati; - nuove costruzioni ed opere che comportino la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione su un sedime e con una sagoma volumetrica diversa da quella del preesistente edificio.

Per le opere di cui ai punti precedenti valgono le disposizioni di cui all'art. 37 capo II della L.R. n. 19/72 e successive modificazioni.

- L'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 mc/mq.

Per i lotti interclusi non superiori a 120 mq

IEF = 9 mc/mq ;

Per i lotti interclusi compresi tra 120 e 200

IEF = 1000 mc .

Valgono inoltre le seguenti regole:

- è consentita la costruzione in aderenza;
- l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare mt 11;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a: 0.8 per i lotti interclusi inferiori a 200 mq, 0.6 per i lotti superiori a 200 mq
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne il caso di formazione di cortili interni chiusi, debbono essere pari ad almeno 10 mt.
- le eventuali distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt;

- per i lotti interclusi è possibile costruire su preesistente allineamento stradale.

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

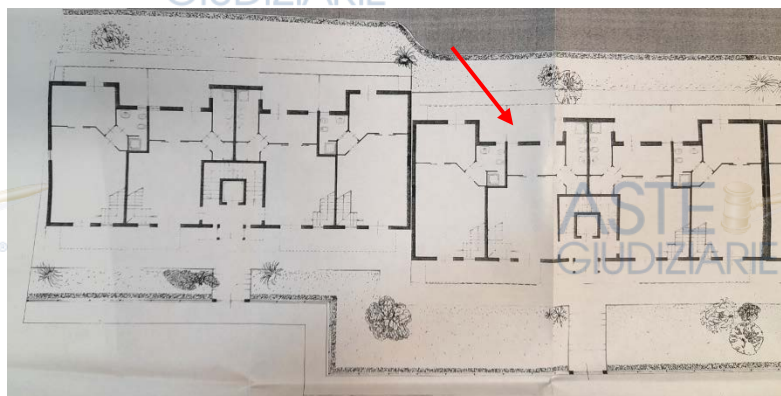
Il progetto presentato in prima istanza nel 1989 prevedeva la realizzazione di quattro poli abitativi denominati House Osiride, House Iside, House Horos e House Polaris.

Sempre da progetto originario nelle palazzine Osiride, Iside, Horos e Polaris al di sopra della quota del piano cantinato, previsto per ogni stecca e da adibire ad autorimesse, magazzini e depositi, veniva prevista una quota di calpestio inferiore di 95 cm rispetto alla quota di marciapiede, motivo per cui, i piani terra risultano sottomessi rispetto alla quota del viale condominiale. Le abitazioni a piano terra sono tutte in duplex e dotate di scala interna per lo sbarco al piano superiore.

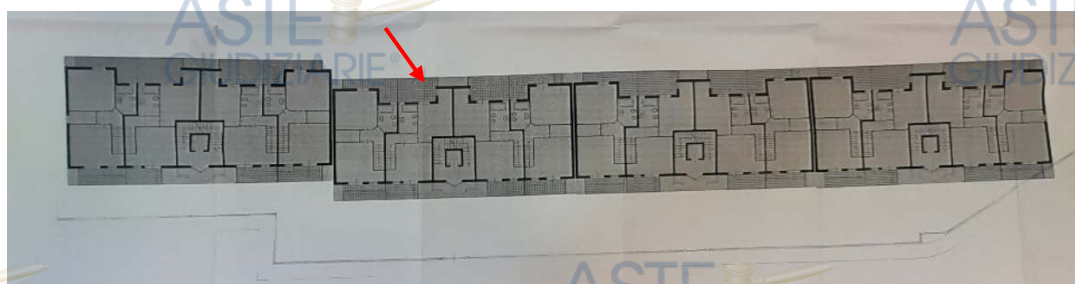
Dall'esame di quella parte della documentazione urbanistica che è stato possibile reperire presso l'ufficio urbanistico (All.6), la lottizzazione realizzata è stata oggetto negli anni di una variante al progetto originario, nonché di numerose pratiche autorizzative in parte di sanatoria, che hanno interessato interventi puntuali su immobili estranei al procedimento. Si riassumono sinteticamente i titoli autorizzativi presenti nella documentazione consultata presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò:

- 1) **C.E. del 16/10/89 n° 26**, su istanza della SIAP s.r.l.; il progetto integrato in più step, risultava corredato dalla documentazione di rito e da relazione geologica. L'esame dei grafici allegati evidenzia

alcune difformità nella progettazione delle stecche, mostrando uno sfalsamento della prima porzione della stecca, oggi non presente. Appare. Invece. modificata la distribuzione planimetrica, sia nell'immobile in oggetto così come negli altri, esattamente uguali o speculari, modifiche che riportate sul prospetto posteriore sembrano anche a carico delle bucatore presenti.



Stralcio planimetria generale piano Terra – Palazzina House Horos



Planimetria generale piano I – Palazzina House Horos

- 2) **Autorizzazione n° 38 in variante**, ottenuta in data 01/03/1993; veniva rilasciata alla Siap s.r.l. per modifiche interne agli edifici ed alle pertinenze. Condicio sine qua non al rilascio era che non venissero aumentate le unità abitative ed i piani e che non vi fossero modifiche alle destinazioni d'uso. Della pratica suddetta, nonostante le ricerche eseguite in momenti differenti presso l'ufficio tecnico, non è stato possibile rintracciare gli elaborati grafici che avrebbero potuto convalidare l'attuale planimetria delle palazzine.

3) Lo 06/09/1990 veniva trasmessa al Genio civile variante al progetto delle strutture Prot. 30/10/1990 n° 29874; attestazione dell'avvenuto deposito veniva trasmessa in data 13/10/1992.

4) In data 11/09/1992 veniva depositata la relazione a struttura ultimata a firma dell'Ing. Salvatore Fallica;

5) Certificato di abitabilità/agibilità del 18/05/1993 rilasciato per tutte e palazzine (Iside 1, Iside 2, Osiride, Polaris, Horos)

Le pratiche restanti riguardano esclusivamente regolarizzazione di unità immobiliari estranee al procedimento.

Come detto non è stata rintracciata dall'ufficio urbanistica la documentazione grafica attestante le variazioni nella distribuzione interna e nella planimetria generale delle palazzine. La scrivente ritiene che avendo tale variazione coinvolto tutte le palazzine difficilmente la stessa potrebbe essere stata realizzata in assenza di autorizzazione. Gli elaborati catastali, incluso il primo di essi, codificano queste modifiche planimetriche, così come l'esame delle planimetrie di altri immobili della medesima palazzina, siti sempre ai piani T-1, registrano le medesime modifiche interne, a riprova del fatto che esse sarebbero state realizzate al momento della costruzione.

Dall'esame dello stato di fatto le uniche difformità che sembrerebbero non autorizzate sono:

- il muretto divisorio all'interno del terrazzo su prospetto Sudovest, che di fatto, comunque, non è chiuso e dunque non circoscrive una porzione a creare un vano, né tantomeno crea nuova volumetria;
- La tettoia con struttura in legno realizzata per buona parte della profondità del terrazzo medesimo.



Alla luce di quanto detto si ritiene che vada presentata pratica di regolarizzazione presso l'ufficio urbanistica del Comune di Paternò.

- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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.

22

Alla luce di quanto esposto, avendo verificato che per l'immobile in oggetto le difformità presenti sono relative esclusivamente alla tettoia in legno posizionata su terrazzo del prospetto posteriore ed il piccolo setto in muratura, che da dichiarazione del debitore eseguito sembrerebbe fosse già presente all'atto dell'acquisto, sarà possibile regolarizzare il tutto presentando una C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 20 comma 4 della L.R. 4 del 2003<sup>1</sup>. Successivamente verrà trasmessa all'Agenzia del Territorio la trasmissione di nuova planimetria catastale.

Per la presentazione della pratica al Comune, si stima un costo di € 1500,00 comprensivo dei diritti di segreteria delle spettanze del tecnico e del costo di € 25,00 a mq per un totale di € 600 (Non necessita pagare la sanzione di € 1000,00 per cila tardiva).

<sup>1</sup> [...]Art. 20 comma 4 "Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private"

Per quanto attiene la pratica catastale si stima un costo pari ad € 500,00 comprensivo del tributo da trasmettere all'Agenzia del Territorio.

- 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'immobile pignorato è residenza del debitore esecutato e dalla famiglia dello stesso, incluse le due figlie minorenni.

- 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;

#### DESCRIZIONE DELL'INTORNO E DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

I beni oggetto di stima sono costituiti da appartamento in duplex e posto auto ubicati all'interno del complesso edilizio *Residence Garden stars* con ingresso da vico Gaetano Pulvirenti al civico 9.

Prossimo all'entrata del comune di Paternò e dunque vicinissimo allo svincolo della superstrada SS121 direzione Catania ed Adrano, il complesso sorge in una zona oramai consolidata, dove accanto a



complessi edilizi di notevole estensione (vedi la Nuova Acropolis) è presente anche edilizia di tipo tradizionale, case terranee e abitazioni a tre elevazioni.



Vista aerea con individuazione della palazzina Horos Gemini



Vista aerea con individuazione della palazzina Horos Gemini



Risulta prossimo alla stazione della Ferrovia Circumetnea ed alla fermata del servizio autobus interurbano. Prossimo anche ad un noto ipermercato, ad alcune attività commerciali ed alla bretella che congiunge con la parte più nuova della cittadina.



Ingresso di via Vico Pulvirenti dalla via Vittorio Emanuele



Ingresso al Garden stars

La posizione del Vico Pulvirenti traversa dell'asse viario principale, via Vittorio Emanuele, risulta ritirato e questo rende più disimpegnata e tranquilla la posizione delle abitazioni presenti nel complesso edilizio.

Il residence nel suo insieme è composto da n° 5 palazzine: *Horos Gemini*, *Iside 1 e 2*, *Osiride*, *Polaris*, tutte disposte intorno ad ampi spazi di percorrenza condominiali, che rendono le abitazioni, presenti nelle varie palazzine, disimpegnate tra loro e ben illuminate.

Nell'insieme il complesso edilizio appare curato e molto tranquillo.

Costruito agli inizi degli anni '90, ha subito alcune modifiche tutte assentite con regolari istanze autorizzative, che avevano per oggetto diversi immobili delle palazzine.

La palazzina di ubicazione dei subalterni in oggetto è la *Horos Gemini*, terzo edificio dall'ingresso del complesso. Risulta costituita da n° 4 corpi serviti da altrettante scale condominiali che permettono di raggiungere i



piani terzo, quarto, il terrazzo, nonché il livello seminterrato nel quale risultano ubicati i box auto.

I primi due piani della costruzione sono invece costituiti da appartamenti in duplex, con ingresso autonomo da cancelletto adiacente il viale d'ingresso, dotate di area esterna di pertinenza su prospetto principale, a Nordest, ed ampio terrazzo sul prospetto secondario, lato Sudovest. Essendo la quota del piano terra inferiore di circa 0.95 ml rispetto al viale condominiale, è stata prevista da progetto una rampa di scale per il superamento del dislivello.

Il prospetto dell'appartamento risulta arretrato, giacché in adiacenza alla strada ed al cancello d'ingresso, lateralmente alla rampa è stata realizzata un'area esterna, in parte adibita a verde ed in parte, in prossimità dell'ingresso all'appartamento, pavimentata.

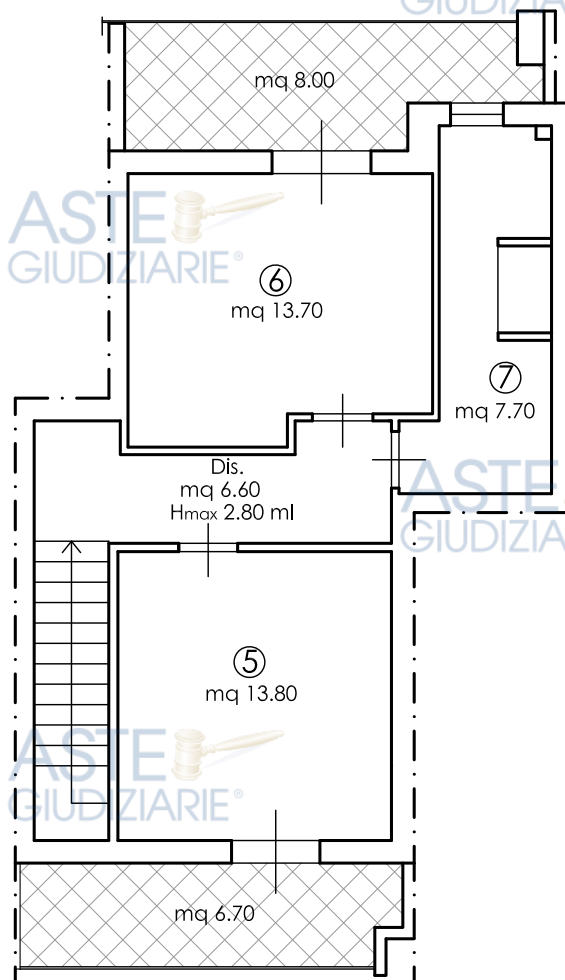
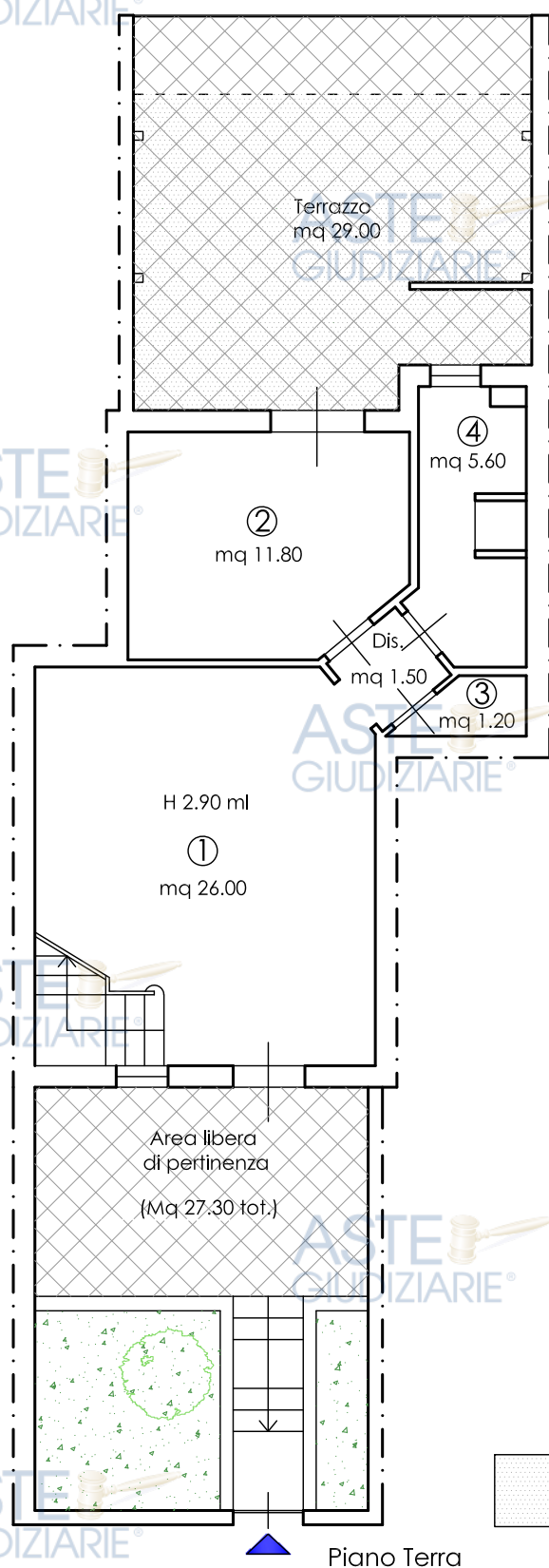
L'unità immobiliare in oggetto confina nel suo insieme a Nordest con il viale condominiale, a Nordovest con corpo scala condominiale, a sudovest con corsia condominiale per l'accesso ai box presenti al piano seminterrato, a Sudest con altra unità immobiliare.

Il posto auto sempre oggetto del procedimento risulta adiacente all'abitazione, su prospetto Nordest, lungo il viale condominiale.

Per quanto attiene le finiture del complesso, la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in forati. La copertura è piana.

### **CONSISTENZA E CARATTERISTICHE**

L'unità immobiliare planimetricamente risulta così organizzata: al piano terra, adibito a zona giorno, sono presenti un soggiorno, una cucina abitabile, un servizio igienico, nonché un piccolo locale adibito a ripostiglio; al piano I, adibito a zona notte, due vani ed un servizio igienico.

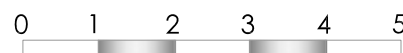


Piano I



Porzione coperta da tettoia

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



Si riporta descrizione dei vani e planimetrie di riferimento.

**Vano 1** – al vano, che da ingresso alla casa, si accede da un normale infisso esterno, munito di persiana in legno. Di forma regolare risulta adibito a soggiorno; da esso, si accede ad un piccolo corridoio di distribuzione agli altri vani al piano ed alla scala di collegamento con il piano superiore. Le sue finiture sono semplici, con pavimentazione in gres porcellanato di vecchia tipologia e pittura decorativa alle pareti. Il vano prende luce ed aria dall'infisso d'ingresso e da una finestra posta in adiacenza alla scala. L'altezza è di ml 2.90 circa e la sua superficie utile è di mq 26.00 (FF. 11-13).

**Disimpegno** – posto in posizione ruotata è uno spazio molto piccolo, di circa mq 1.50 che ha il compito di immettere nei vani restanti (F.17).

**Vano 2** – adibito a cucina, presenta la medesima pavimentazione del vano adiacente. Sulla parete a confine con il servizio igienico è stata realizzata una cucina in muratura. Le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile e rifinite con rivestimento laddove è presente la cucina. Il vano prende luce ed aria da una portafinestra che affaccia su ampio terrazzo. La superficie utile è di mq 11.80 e l'altezza da pavimento è di 2.90. (FF. 14-16).

**Vano 3** – è un piccolo spazio cieco adibito a ripostiglio. Non dotato di aperture esterne ha una superficie utile di mq 1.20 (F. 18).

**Vano 4** - è adibito a servizio igienico. Di forma allungata, risulta ben rifinito ed in buone condizioni. Il rivestimento, posato su tutte le pareti per circa ml 2.40 da terra, e la pavimentazione sono di in gres porcellanato di più recente fattura, mentre le pareti del box doccia risultano rifinite con decoro a mosaico. È dotato di doccia, sanitari, lavabo ed attacco lavatrice. La superficie utile è di mq 5.60 e l'altezza è ml 2.90. (FF. 19-20).

## **Piano I**

Dalla scala in legno (FF. 21-22) posta nel vano soggiorno si accede al corridoio di distribuzione che conduce ai vani al piano.

**Vano 5** – risulta adibito a camera letto. Di forma regolare, pressochè rettangolare, gode di affaccio su strada condominiale, su prospetto principale, a Nordest. La pavimentazione è in gres e le pareti risultano tinteggiate ed in buone stato di conservazione. La superficie utile è di mq 13.80 e l'altezza è di mq 2.80. (FF. 25-26).

**Vano 6** – risulta anch'esso adibito a camera letto, con affaccio su lato Sudovest. Il vano di forma quadrata prende luce ed aerazione da porta finestra che affaccia su ballatoio, accessibile esclusivamente da tale vano. La pavimentazione è la medesima degli altri vani e le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile. La superficie utile è di mq 13.70 e l'altezza è ml 2.80. (FF.27-28).

**Vano 7** – è il servizio igienico presente al piano. Il locale di dimensione minima in larghezza, si sviluppa in profondità; risulta dotato di apertura che permette il naturale ricambio d'aria e l'illuminazione naturale. Le finiture su parete e pavimentazione appaiono di recente fattura, con piastrelle in gres porcellanato. Risulta dotato di lavabo, sanitari, box doccia con pareti in muratura. La superficie utile è di mq 7.70 e l'altezza da piano è ml 2.90 (F. 29-31)

## **Pertinenze esclusive**

Pertinenze esclusive dell'immobile sono:

- al piano terra l'area libera adiacente l'ingresso dal viale condominiale in parte pavimentata ed in parte adibita a verde, con un'area complessiva di circa mq 27.30 (FF. 9-10); sul prospetto interno, su lato sudest, un ampio terrazzo di circa mq 29.00 coperto per circa mq 24.40 da una tettoia con struttura portante e copertura in legno (FF. 32-34).



- Al piano I due balconi, uno per prospetto, rifiniti con mattonelle in gres di piccolo formato e ringhiere in ferro e vetro. La superficie degli stessi è di mq 6.70 (lato Nordest, FF. 37-38) e mq 8.00 (lato Sudest, FF. 35-36).

#### Dotazione impiantistica

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia così come quello idrico realizzato a collettore. È visibile esclusivamente l'allaccio alla caldaia posta su terrazzo adiacente il vano cucina. A collettore risulta essere anche l'impianto di riscaldamento con elementi in acciaio, posizionati in ognuno dei vani abitabili.

È presente l'allaccio al gas metano proveniente dalla zona d'ingresso su prospetto principale. Infine alcuni dei vani sono dotati di split a parete con macchine esterne. La caldaia è del tipo a condensazione.

#### Finiture

I vani nel complesso risultano in buone condizioni, non risultano evidenti macchie di umidità né lesioni o problemi di natura statica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono anch'essi in legno, non a taglio termico, dotati di scuri e di persiane in metallo.

29

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;***

#### M.1.Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Nel caso di specie trattandosi di unità immobiliare con annesso posto auto si è ritenuto opportuno considerare i due subalterni come unico lotto.

Motivo per cui il posto auto è stato considerato pertinenza a servizio dell'immobile stesso.

La superficie verrà così computata:

- **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzeria delle murature in comunione, fino al 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrature computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi, terrazzi ed aree esterne direttamente comunicanti con i vani principali; per balconi e terrazzi la superficie commerciale si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente; per le aree scoperte ed i giardini si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. Si computa nella misura del 10% sino alla superficie dell'immobile ed al 2% per la parte eccedente.
- **F- Superficie delle pertinenze esclusive a servizio indiretto, non comunicanti con i vani principali:** per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. sino al

contorno esterno e si computa nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

## M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa dell'immobile oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene –consistenza, ubicazione, finiture, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

**1° Step – valori O.M.I.** A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**).

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

## **2° Step – Analisi Borsino Immobiliare**

È stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

### 3° Step – Analisi di mercato

Sono stati individuati attraverso ricerche presso operatori di settore, immobili in vendita nell'area di interesse, lasciando solo quelli più vicini per caratteristiche, zona, piano, ecc. all'immobile in oggetto.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene (ubicazione, tipologia, finiture) rispetto all'ampia zona di osservazione si è scelto di considerare il segmento delle civili abitazioni.

### STIMA

#### 1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. che comprende il cespite è la **B1, Zona centrale**, microzona catastale n° 1, comprendente l'area delimitata dalle vie Vittorio Emanuele, via G.B. Nicolosi, via Garibaldi, via Strano, via Circumvallazione, Piazza Umberto, Piazza Santa Barbara e Piazza Indipendenza, con una tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico.

Per il I Semestre dell'anno 2023 l'Omi individua:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	580
Autorimesse	NORMALE	400	600
Box	NORMALE	600	900

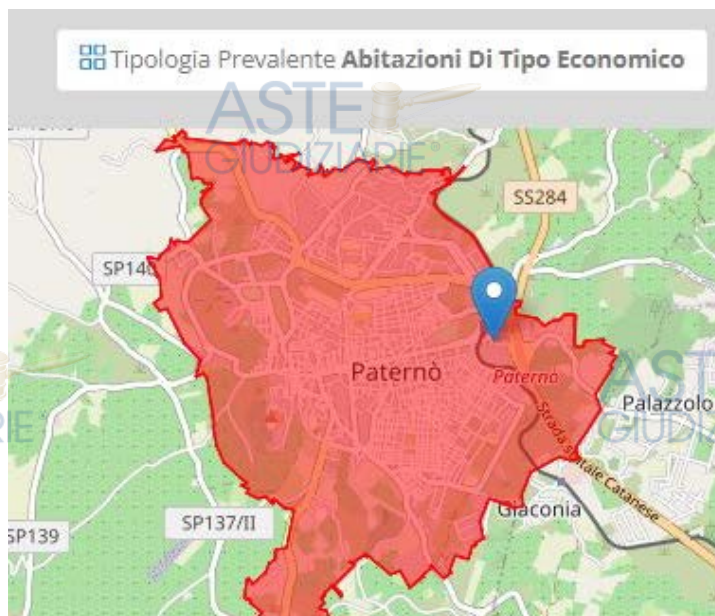
Il segmento preso a riferimento per l'immobile adibito ad abitazione è quello di tipo civile con stato conservativo *normale*.

Dalla tabella O.M.I. possiamo ricavare i seguenti valori: un valore medio in un range che va da un  $V_{min}$  di € 600,00/mq ad un  $V_{max}$  di € 900,00/mq:

$V_{MEDIO\ OMI} = € 750,00/mq$

## 2° STEP –

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile in oggetto come zona periferica e, nella fattispecie, distingue tre fasce di riferimento.



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **625**

Valore medio

Euro **790**

Valore massimo

Euro **956**

Nel caso di specie, considerando l'ampia casistica di immobili presenti in una zona vasta ed il contesto tranquillo e ben curato nel quale è ubicato l'immobile, nonché la tipologia d'impianto, certamente non frequente in zone di centro storico o limitrofe ad esso, si è scelto di prendere a riferimento la fascia alta, nella quale si registrano un valore minimo pari ad € 625,00 un valore massimo pari ad € 956,00 ed un valore medio pari a

**$V_{\text{MEDIO BORSINO}} = € 790,00/\text{mq}$**

### 3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, è stata operata una prima scrematura che permettesse di trovare dei *comparables* quanto più affini all'immobile oggetto di stima, privilegiando quelli che per vicinanza, tipologia e superficie potessero essere simili. La ricerca ha portato ad individuare immobili nel medesimo complesso, dunque con una tipologia edilizia, un'ubicazione ed un livello di finiture equivalente. Ciò anche alla luce dell'ampia varietà di tipologie presenti in una zona molto ampia, come quella di appartenenza dell'immobile.

Infine, ai valori ottenuti, trattandosi di offerte immobiliari e considerando l'incertezza del mercato, si è applicato a monte un deprezzamento del 10% che tenga conto della discrepanza fra la richiesta e l'effettivo importo della vendita.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da allegata tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

# CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

<b>A1</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>	
	Piano terra	54,00
	Piano I	50,10
	Totale	104,10
	Tot. Superficie arrotondata	<b>104,00</b>
<b>D</b>	<b>PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali)</b>	
	Piano terra	
	area esterna	29,80 → 2,98
	Calcolata al 10% sino alla Superficie dell'immobile	<b>3,00</b>
	terrazzo	30,50
	tot. Arrotondato	<b>31,00</b>
	Calcolata al 30% sino a mq 25	25,00 → 7,50
	la parte eccedente i mq 25 calcolati al 10%	6,00 → 0,60
	Tot. Superficie arrotondata	<b>8,00</b>
	Piano I	
	balcone	8,23
	balcone	7,00
	Calcolata al 30% sino a mq 25	15,23
	Tot. Superficie arrotondata	4,57 → <b>5,00</b>
	Totale Sup. Pertinenze	<b>16,00</b>
	<b>PERTINENZE ACCESORIA INDIRETTA</b>	
	posto auto (2,5x 5,25)= mq	
	Calcolata al 25%	13,00 → 3,25
		<b>3,00</b>
	<b>Totale supercie commerciale</b>	<b>123,00</b>

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, simili nel segmento, nelle rifiniture e nell'ubicazione.

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Vico Pulvirenti	108	€ 109.000,00	€ 98.100,00	€ 1.009,26
2	Offerta di mercato	Vico Pulvirenti	118	€ 141.000,00	€ 126.900,00	€ 1.194,92
3	Offerta di mercato	Vico Pulvirenti	108	€ 115.000,00	€ 103.500,00	€ 958,33

**Vmedio € 1.054,17**

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 1.054,17 che risulta superiore al prezzo medio OMI.

Si è applicato, inoltre, un coefficiente di deprezzamento pari al 5% che tenga conto, di alcune finiture vetuste (ad esempio, con un occhio all'efficientamento energetico, la tipologia vetusta degli infissi non a taglio termico).

Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nei tre step per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 750,00	123	5%	€ 87.637,50
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 790,00	123	5%	€ 92.311,50
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 1.054,17	123	5%	€ 123.179,76

E per successiva interpolazione lineare si ottiene il seguente valore:

$$\frac{€ 87.637,50 + € 92.311,50 + € 123.179,76}{3} = 101.042,92 €$$

3

Dal valore ottenuto andranno decurtate le seguenti somme calcolate al punto j), per la regolarizzazione dell'immobile (urbanistica ed aggiornamento planimetrico catastale):

$$(€ 101.042,92 - € 2.000,00) = € 99.042,92$$

**VALORE DI STIMA (arrotondato): € 99.000,00**

Al valore ottenuto andrà applicata una riduzione che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; si stima nel caso di specie che essa non debba essere superiore al 10%:



€ 99.000,00- 10% = € 89.100,00

Per arrotondamento si ottiene:

**VALORE D'ASTA**

**€ 89.000,00**

L'immobile è esente dal pagamento Iva in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

- n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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;*

Per quanto concerne le operazioni di vendita trattandosi di unico immobile a vocazione residenziale e di un posto auto ad esso annesso si procederà alla vendita in un unico lotto, con il seguente piano di vendita:

**LOTTO UNICO**

Intera proprietà di unità immobiliare in duplex, ubicata in Paternò, vico Gaetano Pulvirenti n° 9, facente parte della palazzina *Horos Gemini* interna al complesso immobiliare *Residence Garden Stars*.

L'immobile ha accesso indipendente dal viale condominiale a mezzo cancello d'ingresso e si sviluppa su due piani, Piano T-1, collegati da scala interna. Nel suo insieme è composto da due vani, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno di distribuzione al piano terra, adibito a zona giorno, e due vani, servizio igienico e disimpegno al piano I, adibito a zona notte.

Pertinenze esclusive sono al piano terra un'area libera prospiciente l'ingresso dal viale ed un ampio terrazzo con tettoia in legno, al piano I due ballatoi.

Annesso alla vendita vi è il posto auto all'aperto sul viale, adiacente al cancello d'ingresso.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 123,00, incluso, quale pertinenza, un posto auto scoperto.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Fg. 61 part. 484 sub. 97, mentre il posto auto è censito al sub. 406 dei medesimi particella e foglio.

**Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 89.000,00.**

- o) *Alleggi 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;*

Nell'All.2 della presente relazione è presente la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto, corredata dalle planimetrie di riferimento.

- 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;*

Il cespite risulta di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.

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

L'immobile in oggetto non rientra nel seguente caso.

## 5. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

per il **Lotto unico**, costituito dalla part. 484 del Fg.61 del Comune di Paternò, ubicato nel medesimo comune nel complesso residenziale Garden Stars con ingresso da Vico Gaetano Pulvirenti n° 9, piani T-I si esprime un valore a base d'asta pari a:

€ 89.000,00

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita dei beni in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 20/11/2023

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 362/2023 R.G.Es.  
Promossa da Finsole s.r.l., nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Intera proprietà di unità immobiliare in duplex, ubicata in Paternò, vico Gaetano Pulvirenti n° 9, facente parte della palazzina *Horos Gemini* interna al complesso immobiliare *Residence Garden Stars*.

L'immobile con accesso indipendente dal viale condominiale a mezzo cancello d'ingresso, è composto da un piano terra ed un piano I collegati da scala interna. Nel suo insieme è composto da due vani, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno di distribuzione al piano terra, adibito a zona giorno, e due vani, servizio igienico e disimpegno al piano I, adibito a zona notte.

Pertinenze esclusive sono un'area libera prospiciente l'ingresso dal viale ed un ampio terrazzo con tettoia in legno, al piano terra, due ballatoi, al piano I.

Annesso alla vendita vi è il posto auto all'aperto sul viale, adiacente al cancello d'ingresso. La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 123,00, incluso posto auto scoperto, quale pertinenza.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Fg. 61 part. 484 sub. 97, mentre il posto auto è censito al sub. 406 dei medesimi particella e foglio.

**Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 89.000,00.**

**Identificativi catastali  
Comune di Paternò**

Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Class e	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
61	484	97	-	A/2	5	6 vani	Mq 117, di cui escluse aree scoperte 105,00 mq	604,25
61	484	406		C/6	1	15 mq	15 mq	43,38

**Situazione degli intestati**

[REDACTED]	Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]	Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Quota pignorata**

Intera proprietà del cespite in lotto unico

**Valore stimato**

**€ 89.000,00**

Catania 20/11/2023

Dott. Arch. Maria Eleonora Morabito

