

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**



**PROCEDIMENTO ESECUTIVO .....** E.I. RG 4/2021 CT

MAGISTRATO DESIGNATO ..... Dott.ssa Cristiana Delfa

**CREDITORE PROCEDENTE .....** ## [REDACTED] ## "DV"

quale mandataria di ## [REDACTED] ## "IB"

**DEBITORI ESECUTATI .....** [REDACTED]

## [REDACTED] ## "O.M.S.S."

## [REDACTED] ## "C.A."

## [REDACTED] ## "P.L."

GENERALITA' DELL'ESPERTO ..... Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

**CONFERIMENTO INCARICO** con provvedimento del ..... 17 marzo 2022

notificato in data 21/03/2022 e **GIURAMENTO** effettuato il ..... 21 marzo 2022

TERMINI complessivo concesso ..... 90 giorni + proroga

**DATA DEPOSITO** della CTU ..... 25 luglio 2022



---

## Indice

|   |         |
|---|---------|
| 1. Premessa .....   | pag. 05 |
| 2. Risposte ai Quesiti di cui al mandato del 17/03/2022   |         |
| punto A)     - <b>Identificazione</b> dei beni pignorati .....  | pag. 07 |
| punto B)     - <b>Correttezza</b> dei dati nell'atto di <b>pignoramento</b> .....   | pag. 14 |
| punto C)     - <b>Titolarità</b> dei beni .....   | pag. 14 |
| punto D)     - <b>Provenienza</b> dei beni .....  | pag. 17 |
| punto E)     - <b>Segnalazione per incompletezza documentazione</b> ....  | pag. 19 |
| punto F)     - <b>Formalità</b> da cancellare alla vendita .....  | pag. 21 |
| punto G)     - <b>Identificazione catastale</b> /aggiornamento catastali ...  | pag. 26 |
| punto H) <b>Destinazione urbanistica</b> eventuale certificato .....  | pag. 29 |
| punto I)     - <b>Conformità urbanistica</b> da accertamento .....  | pag. 30 |
| punto J)     - Eventuale <b>sanatoria</b> ai sensi dell' <b>art. 36 del DPR n.380/2001</b> ed istanze di condono presentate ....  | pag. 32 |
| punto K)     - Eventuale <b>istanza di condono</b> ai sensi dell' <b>art.40 della L 47/85</b> ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ... | pag. 33 |
| punto L)     - Eventuali <b>abuso non sanabile</b> ed adempimenti .....   | pag. 33 |
| punto M)     - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> sul bene <b>che resteranno</b> a carico dell'acquirente .....   | pag. 33 |
| punto N)     - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> che saranno <b>cancellati</b> e inopponibili all'acquirente .....   | pag. 34 |
| punto O)     - Beni pignorati <b>gravati da censo, livello, uso civico</b> ....   | pag. 35 |
| punto P)     - <b>Spese fisse</b> di gestione e manutenzione, <b>spese straordinarie</b> deliberate o <b>condominiali</b> non pagate .  | pag. 35 |
| punto Q)     - <b>Detenzione immobili</b> .....   | pag. 35 |
| punto R)     - Elenco immobili ed <b>elementi utili per la vendita</b> .....  | pag. 36 |
| punto S)     - <b>Valore di mercato</b> degli immobili e riduzioni .....  | pag. 40 |
| punto T)     - <b>Riduzione del prezzo di mercato</b> per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....   | pag. 45 |
| punto U)     - <b>Indicazione per procedere alla vendita</b> in lotto unico o lotti separati .....  | pag. 46 |
| punto V)     - <b>Documentazione fotografica e planimetrie</b> .....  | pag. 48 |
| punto W)     - Eventuale <b>bene indiviso e valutazione della quota</b> di pertinenza del debitore e divisibilità del bene .....  | pag. 49 |
| punto X)     - <b>Progetto di divisione in natura</b> per più beni pignorati in quota .....   | pag. 51 |
| 3. Conclusioni .....  | pag. 52 |

---

## ELENCO degli ALLEGATI alla C.T.U.

### ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 44 del **Bene\_1** composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 83, part. 79, sub. 1, contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, piano T, cat. D/7 (**LOTTO\_1**)
- Foto da 45 a 64 del **Bene\_2** composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 51, part. 791, sub. 6, Via Giovanni Boccaccio n. 88, piano 2, cat. F/3 (**LOTTO\_2**)

### ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e Comunicazioni

- Verbali di Sopralluogo effettuato in data 08/04/2022
- Comunicazione C.T.U. effettuata alle parti in causa in data 30/03/2022 e con allegate ricevute di invio e avvenuta consegna

### ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- **Bene\_1** composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 83, part. 79, sub. 1, contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, piano T, cat. D/7 (**LOTTO\_1**)
  - Planimetria Stato di Fatto; Planimetria Catastale; Visura Catastale attuale e storica; Mappa Catastale; Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni del foglio 83, part. 79; Visura storica catasto terreni fg. 83, part. 79; Visura storica catasto terreni fg. 83, part. 156
- **Bene\_2** composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 51, part. 791, sub. 6, Via Giovanni Boccaccio n. 88, piano 2, cat. F/3 (**LOTTO\_2**)
  - Planimetria Stato di Fatto; Planimetria Catastale non presente al catasto; Visura Catastale attuale e storica; Mappa Catastale; Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni del foglio 51, part. 791;

### ALLEGATO 4 - Elenco Formalità

- Ispezione Ipotecaria sul **Bene\_1** composto dal **capannone** sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 83, part. 79, sub. 1 (**LOTTO\_1**)
- Nota TRASCR. REG. PART. 18874 del 2008; Nota ISCR. REG. PART. 2217 del 2009; Nota ISCR. REG. PART. 5142 del 2012; Nota ISCR. REG. PART. 1236 del 2017; Nota ISCR. REG. PART. 5834 del 2017; Nota TRASCR. REG. PART. 2696 del 2021; Elenco Ispezione Ipo CF fg 83 part 79; Elenco Ispezione Ipo CT fg 83 part 79; Nota TRASCR. REG. PART. 14292 del 2004 del bene immobile CT fg 83 part 79; Elenco Ispezione Ipo CT fg 83 part 156

- Ispezione Ipotecaria sul **Bene\_2** composto dall'**appartamento** sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 51, part. 791, sub. 6 (**LOTTO\_2**)
- Elenco Ispezione Ipo del bene censito presso il c.f. al fg. 51 part. 791; Nota TRASCR. REG. PART. 29451 del 1994
- Elenco Ispezione Ipo Terrazzo fg 51 part. 791 Sub. 7;
- Nota TRASCR. REG. PART. 32845 del 2019
- Ispezione Ipotecaria sul **debitore esecutato** "O.M.S.S." ## [REDACTED] ## quale soggetto intestatario dei beni immobili pignorati;
- Ispezione Ipotecaria sul **debitore esecutato** "C.A." ## [REDACTED] ## quale soggetto intestatario dei beni immobili pignorati;
- Nota TRASCR. REG. PART. 16579 del 1994
- Ispezione Ipotecaria sul **debitore esecutato** "P.L." ## [REDACTED] ## quale soggetto intestatario dei beni immobili pignorati;

#### ALLEGATO 5 - **Regolarità Edilizia** e richiesta accesso atti

- **Bene\_1** composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 83, part. 79, sub. 1 (**LOTTO\_1**)
  - Concessione Edilizia n. 46 del 01 aprile 2004
  - Concessione Edilizia n. 81 del 06 maggio 2008
- **Bene\_2** composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 51, part. 791, sub. 6 (**LOTTO\_2**)
  - Autorizzazione n. 74 del 16 maggio 2000 e Concessione Edilizia n. 63 del 23 novembre 1994
- **Richiesta accesso atti** inviata a mezzo posta certificata in data 17/05/2022 al Comune di Paternò (CT) prot. n. 18418 del 18/05/2022

#### ALLEGATO 6 - **Titoli di Proprietà**

- **Bene\_1** composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 83, part. 79, sub. 1 (**LOTTO\_1**)
  - Atto Compravendita del 18 dicembre 2003 (Rep. 73913 Racc. 15507)
  - Atto di Asservimento Vincolo Parcheggio del 10 marzo 2004 (Rep. 74990 Racc. 15674)
  - Contratto di Comodato alla ditta "L.N.R." ## [REDACTED] ## del 04 aprile 2007 (Reg.to 8241 Ser. 3)
- **Bene\_2** composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 51, part. 791, sub. 6 (**LOTTO\_2**)
  - Atto Compravendita del 11 febbraio 2003 (Rep. 70294 Racc. 14960)

## 1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 17/03/2022, notificato in data 21/03/2022 e successivo giuramento effettuato in data 21/03/2022, il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Cristiana Delfa nominava in qualità di C.T.U., in sostituzione del precedente, il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catania nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di Catania, nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. R.G. 4/2021 promosso da "DV" ##.## quale mandataria di "IB" ##.## contro i debitori esecutati "O.M.S.S." ##.##, "C.A." ##.## ## e "P.L." ##.##.

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ritirava il fascicolo della parte esecutante con la documentazione ivi contenuta.

In data 30/03/2022 veniva comunicato alle parti, a mezzo posta certificata, la data di inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 08/04/2022 alle ore 9.00 presso i beni immobili pignorati siti in Paternò (CT) composti da un capannone ed un'unità immobiliare in corso di costruzione con inizio delle stesse presso il capannone ad uso artigianale con annesso terreno (Bene 1) sito in Paternò (CT), Contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, censito al catasto fabbricati al foglio 83, part. 79, piano T. Sempre nella stessa comunicazione è stato fatto presente che lo stesso giorno, a seguire, sarebbe stato effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in corso di costruzione (Bene 2) sita in Paternò (CT), Via Giovanni Boccaccio n. 88 come di fatto risulta (al catasto civ. 86) censito presso il catasto fabbricati di Paternò (CT) al foglio 51, part. 791, sub. 6, piano 2.

Il giorno 08/04/2022 sono state avviate le operazioni peritali ove, in presenza

del debitore esecutato "##" ## e del custode giudiziario Avv. "A.D.F." ##, è stato effettuato il sopralluogo presso il ***capannone*** (Bene 1) sito nella Contrada Tre Fontane con rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile. A seguire è stato effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in corso di costruzione (Bene 2) posta al piano secondo dell'edificio sito in via Boccaccio n. 86/88 ove, in presenza delle parti sopra riportate, è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile. In merito al secondo bene immobile si precisa che all'accesso è stato effettuato dal vano scala dell'edificio accanto sito al civ. 90 poiché essendo l'edificio in corso di costruzione risulta ancora sprovvisto della scala di collegamento ai piani, come verificato in sede del sopralluogo. Detto accesso al bene immobile è stato consentito solo per il sopralluogo mediante una piccola passerella sospesa temporaneamente posta dal debitore esecutato. In merito allo stato di conservazione del bene immobile in corso di costruzione è stato rilevato che l'unità immobiliare pignorata, posta al secondo piano, non costituisce pericolo per la pubblica e/o privata incolumità. (cfr. "Allegato 2" - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni)

Alle ore 11,10 si chiudevano le operazioni peritali rinviando il prosieguo, se necessario, ad altra data da concordare. Si provvedeva alla redazione del verbale di sopralluogo ove i debitori esecutati hanno dichiarato di voler ricevere le comunicazioni presso la mail pec della ditta "O.M.S.S." ##.

## ovvero ##.

Venivano inoltre esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti i beni immobili in oggetto. Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato,

vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 17/03/2022 che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

**PUNTO 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 Beni Pignorati / Confini / Descrizione** dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo -

### punto A.1 - IDENTIFICAZIONE dei Beni Pignorati

L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "DV" ## #### quale mandataria di "IB" ## #### in data 01/12/2020, trascritto in data 01/02/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 3772/2696 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quali beni pignorati le quote di proprietà, sui seguenti beni immobili, in ditta ai debitori esecutati come sotto riportato:

- **Capannone** (Bene 1) ad uso artigianale con annesso circostante terreno sito in Paternò (CT), Contrada Tre Fontane, della consistenza catastale di 970 mq, con annesso circostante terreno, censito al catasto fabbricati di Paternò (CT) al foglio 83, part. 79, Contrada Tre Fontane s.n., piano T, cat. C/3, classe 1, consistenza 970 metri quadrati, rendita catastale 3.105,97 euro;
  - pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato "O.M.S.S." ## ####.
- **Fabbricato** (Bene 2) sito in Paternò (CT), Via Giovanni Boccaccio n. 86 censito presso il catasto fabbricati di Paternò (CT) al foglio 51, part. 791, sub. 6, piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), senza rendita catastale;

- o pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati “**[REDACTED]**” ## **[REDACTED]** ## e **[REDACTED]** ## **[REDACTED]** ## in ragione di 1/2 indiviso cadauno.



**punto A.2 - LA CERTIFICAZIONE NOTARILE** redatta, ai sensi dell'Art. 567 C.p.c., dal Notaio “M.G.” ## **[REDACTED]** ## in data 05/02/2021 descrive i beni immobili, oggetto dell'esecuzione, come nell'atto di pignoramento ove, inoltre, vengono riportate le variazioni catastali ovvero:

- In merito alla provenienza catastale del **capannone** (Bene 1) viene specificato che:

- o la particella 79, sub. 1, foglio 83 del catasto fabbricati del Comune di Paternò è stata originata in forza di ampliamento del 08/08/2017 prot. n. CT 0170965 in atti dal 10/08/2017 n. 30291.1/2017 dalla soppressione della unità foglio 83, particella 79 corrispondente altresì al catasto terreni al foglio 83 particella 79 quale ente urbano di ha 0.64.80;
- o a sua volta la particella 79 di ha 0.64.80 è stata originata in forza di tipo mappale del 01/12/2006 prot. n. CT0305180 in atti dal 01/12/2006 n. 305180.2/2006 dalla soppressione e fusione della particella 79 (foglio 83) di ha 0.29.60 e della particella 156 (foglio 83) di ha 0.35.20.

- In merito alla provenienza catastale del **fabbricato** (Bene 2) viene specificato che:

- o la particella 791, sub. 6, foglio 51 del catasto fabbricati del Comune di Paternò è stata originata in forza di denuncia di variazione per unità edificate in sopraelevazione afferenti a 51/795/5 del 27/04/2000 in atti dal 27/04/2000 n. D01102.1/2000 sulla unità immobiliare foglio 51, particella 791, sub. 5;

- o a sua volta la particella 791, sub. 5 è stata originata in forza di denuncia di variazione da lastri solari ad abitazione del 27/04/2000 in atti dal



27/04/2000 n. D01101.1/2000 dalla soppressione della unità immobiliare foglio 51, particella 791 sub. 4 quale lastrico solare.

**punto A.3 - DI FATTO** i beni immobili pignorati rappresentano un capannone ed un appartamento in corso di costruzione che nella presente relazione verranno indicati come:

- Bene 1 - **Capannone** ad uso artigianale con annesso circostante terreno sito nel Comune di **Paterno** (CT), censito presso il catasto fabbricati al foglio 83, part. 79, sub. 1, Contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, piano T, cat. D/7, rendita catastale 6.690,00 euro (**Lotto\_1**)
  - pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato "O.M.S.S." ## ####;
  - già foglio 83, part. 79, sub. 1, piano T, cat. C/3, classe 1, consistenza catastale 1.242 metri quadrati, superficie catastale 1.635 metri quadrati, rendita catastale 3.976,92 euro;
  - nonché già foglio 83, part. 79, piano T, cat. C/3, classe 1, consistenza catastale 970 metri quadrati, superficie catastale 1.547 metri quadrati, rendita catastale 3.105,97 euro.
- Bene 2 - **Appartamento** in corso di costruzione sito nel Comune di **Paterno** (CT), censito presso il catasto fabbricati al **foglio 51, part. 791, sub. 6**, Via Giovanni Boccaccio di fatto n. 88 (al catasto civ. 86), piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), senza rendita catastale (**Lotto\_2**)
  - pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati " [REDACTED] ## [REDACTED] ## e ' [REDACTED] ' [REDACTED] # # in ragione di 1/2 indiviso cadauno.

**punto A.4 - CONFINI** del bene immobile pignorato

- **CONFINI** del "Bene 1" composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in

Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

- o L'unità immobiliare confina nell'insieme: a nord con Strada Provinciale; a sud in parte con part. 112 dello stesso foglio ed in parte con part. 14 dello stesso foglio; ad ovest con part. 157 dello stesso foglio; ad est con part. 678 dello stesso foglio. (cfr. "Allegato 3" *Planimetrie del Bene 1*)

■ **CONFINI** del "Bene 2" composto dall'**appartamento** in corso di costruzione

sito in **Paternò** (CT), presso la Via G. Boccaccio di fatto n. 88 (**Lotto\_2**)

- o L'unità immobiliare confina nell'insieme: a nord con area su Via Giovanni Boccaccio; a sud con altro edificio part. 640 dello stesso foglio; ad ovest con altro edificio part. 790 dello stesso foglio; ad est in parte con altro edificio part. 790 dello stesso foglio, in parte con vano scala condominiale ancora non realizzato, in parte con pozzo luce dello stesso edificio. (cfr. "Allegato 3" *Planimetrie del Bene 2*)

punto A.5 - DESCRIZIONE dei beni immobili pignorati

■ **DESCRIZIONE** del "Bene 1" composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

- o L'immobile in oggetto è un capannone adibito ad officina meccanica per la riparazione di automezzi pesanti, facilmente aggiungibile dalla Strada Provinciale 58 realizzato nella parte sud/ovest del Comune in una zona destinata ad unità immobiliari ed attività similari. L'accesso all'immobile avviene dal Km 1,880 della SP 58 ove attraversando lo spazio esterno di pertinenza di arriva al capannone che risulta composto da un unico grande vano adibito ad officina meccanica dell'altezza di 7,00/8,00 metri oltre il blocco dei locali accessori adibiti ad uffici e servizi ubicati allo stesso livello della zona di lavoro e oltre la superficie adibita a deposito posta al piano soprastante i locali accessori.

L'immobile è stato edificato nel 2004 con struttura portante, in elementi prefabbricati, costituita da pilastri in calcestruzzo armato vibrato e travi in calcestruzzo armato precompresso con copertura costituita da elementi prefabbricati e completata con lastre ondulate. Le finiture del capannone sono state realizzate con: pavimentazione di tipo industriale; soffitti e pareti con sistema prefabbricati ed in parte tinteggiati; infissi in alluminio preverniciato. Gli spazi interni del capannone (uffici, servizi igienici, spogliatoi e altri locali) presentano delle finiture idonee all'utilizzo ovvero: tramezzi realizzati con lateri forati dello spessore di 8-12 cm finiti con intonaco ed in parte tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimenti con mattonelle di ceramica; pavimentazione con mattonelle di ceramica nei locali di servizio e di tipo industriale nei locali tecnici; infissi interni in legno.

Il terreno circostante al capannone è di pertinenza esclusiva dello stesso, in merito si precisa che catastalmente il lotto di terreno (oggi part. 79 del foglio 83) è pari a 6.480 mq, di fatto lo spazio esterno effettivo da considerare anche al fine della valutazione risulta avere una superficie pari a 4.780,00 mq poiché parte del lotto originario (pari a 6.480 mq) è interessato dalla strada prevista nel PRG (A.S.I.) che costeggia il lotto per l'allargamento previsto lungo il fronte principale, come anche riportato nei grafici dei titoli edilizi rilasciati. La porzione di lotto interessata dalla prevista sede stradale con le rispettive fasce di rispetto risulta pari a 1.700,00 mq, pertanto, la superficie effettiva del lotto si riduce a 4.780,00 mq. La zona del lotto da destinare a strada non è stata ceduta all'Ente, nonché delimitata, poiché di fatto risulta ancora annessa al lotto di terreno. Rimangono, pertanto, da eseguire gli interventi lungo il lato esterno prospettante sulla prevista strada consistenti nella delimitazione e recinzione con realizzazione di marciapiedi lungo il lato esterno prospettante su strada, come riportato a pag. 4 della relazione tecnica allegata al titolo edilizio sopra

citato. Detti lavori risultano a carico della ditta "O.M.S.S." ## [REDACTED]  
## quale titolare della Concessione Edilizia n. 46 del 01 aprile 2004, pertanto, si provvederà in sede della valutazione alla quantificazione della somma necessaria nonché alla decurtazione di detta spesa dal valore dell'immobile a tutela dell'aggiudicatario. (cfr. "Allegato 5" Concessione Edilizia n. 46 del 01 aprile 2004)

La superficie utile del capannone risulta essere di 987,00 mq compresa la superficie dei locali accessori adibiti ad uffici e servizi, sempre posti al piano terra, (ovvero mq 903,00 officina meccanica e mq 84,00 uffici e servizi) oltre la superficie adibita a deposito pari a 84,00 mq posta al piano soprastante i locali accessori e oltre la superficie dello spazio esterno. La superficie lorda del capannone risulta essere di 1.020,00 mq compresa la superficie dei locali accessori adibiti ad uffici e servizi, sempre posti al piano terra, (ovvero mq 925,00 officina meccanica e mq 95,00 uffici e servizi) oltre la superficie adibita a deposito pari a 84,00 mq posta al piano soprastante i locali accessori e oltre la superficie dello spazio esterno pari a 3.760,00 mq, al netto della superficie occupata dalla costruzione ed anche al netto della superficie destinata a strada prevista dal PRG (A.S.I.) quest'ultima pari a 1.700,00 mq che non verrà conteggiata ai fini della presente valutazione. (cfr. "Allegato 1" Foto da 01 a 44; "Allegato 3" Planimetrie del Bene 1)

- **Note CTU** - Nello spazio esterno di pertinenza del capannone sono state realizzate due strutture precarie e amovibili, rispettivamente, una tettoia adibita all'attività di revisione veicoli ed un locale tecnico, a servizio della prima, regolarmente realizzati nonché catastati nello stesso subalterno del capannone. Detti manufatti sono oggetto di contratto di comodato in favore di un soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva ovvero la '##.' ## [REDACTED]

## [REDACTED] ## che li ha realizzati sul tratto di terreno concesso in comodato,

facente parte dello spazio esterno del capannone, ai fini dell'attività di revisione veicoli come riportato nel contratto di comodato del 04 aprile 2007 regolarmente registrato. In merito alle considerazioni effettuate dal sottoscritto consulente, ovvero alla valutazione, si rimanda alle segnalazioni al Giudice relazionate al punto "E". (cfr. "Allegato 6" Contratto di Comodato alla ditta

"[REDACTED]" ## [REDACTED] ##

■ **DESCRIZIONE** del "Bene 2" composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)

○ L'appartamento è posto al piano secondo di un piccolo edificio in corso di costruzione sito in Paternò (CT) nella zona posta a nord del centro abitato del comune. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '90 e presenta tre elevazioni fuori terra oltre la copertura a terrazzo il tutto realizzato allo stato solamente con la struttura portante in calcestruzzo armato, infatti, sia l'immobile che l'appartamento pignorato sono sprovvisti della scala di collegamento ai piani, di muri di tamponamento esterno ed interno nonché delle opere di finitura atte a renderlo idoneo alla destinazione d'uso ad abitazione.

L'accesso all'unità immobiliare è previsto da progetto dal civ. 88 della Via Giovanni Boccaccio dove, attraverso la scala comune da realizzare, si arriverà al secondo piano ove è posto l'appartamento in oggetto. Allo stato, in via provvisoria per il sopralluogo, l'accesso è stato consentito dall'immobile accanto come esposto nella premessa. L'appartamento in corso di costruzione è composto un ampio spazio non delimitato che secondo il progetto approvato prevede la realizzazione di un ampio soggiorno/pranzo, un angolo cottura, una camera da letto con spogliatoio, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio il tutto disimpegnato da un corridoio oltre la superficie dei balconi posti, rispettivamente, su strada e su corte interna. (cfr. "Allegato 5" Autorizzazione n. 74 del 16 maggio 2000 e Concessione Edilizia n. 63 del 23 novembre 1994)

- o La superficie lorda dell'appartamento in corso di costruzione risulta essere di 84,00 mq oltre la superficie dei balconi complessivamente pari a 17,20 mq, l'unità immobiliare verrà stimata nello stato di fatto in cui si trova. (cfr. "Allegato 1" Foto da 45 a 64; "Allegato 3" Planimetrie del Bene 2)



**PUNTO 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" - **Correttezza dei Dati riportati nell'Atto di Pignoramento -**

- I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare (indicato al punto A.1) risultano corretti con riferimento ai beni immobili indicati nella trascrizione del 01/02/2021 (reg. gen. n. 3772, reg. part. n. 2696), il pignoramento grava sulle quote di proprietà spettante ai debitori esecutati come sotto riportati:
  - o sul **capannone** ad uso artigianale (Bene 1) per l'**intera quota** pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato "O.M.S.S." ## [REDACTED] ##;
  - o sull'**appartamento** in corso di costruzione (Bene 2) per l'**intera quota** pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati "##" ## [REDACTED] ## e "##" ## [REDACTED] ## in ragione di 1/2 indiviso cadauno.
- Per le segnalazioni effettuate al Giudice in merito alla proprietà e al pignoramento si rimanda a quanto relazionato al "punto E".

**PUNTO 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 cūlus) ovvero eventuali casi dubbi” - **Titolarità del bene** -

■ **TITOLARITÀ** del “Bene 1” composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

o Il bene immobile sopra riportato, come risulta dalla Relazione Notarile versata in atti dal creditore procedente, risulta di proprietà del **debitore esecutato** “O.M.S.S.” ## per l’intera quota pari a 1/1 per averlo edificato, giusta C.E. n. 46 del 01/04/2004 rilasciata dal Comune di Paternò, sulle due **particelle** di terreno **79** e **156** del foglio 83 (oggi unica particella 79) trasferite in virtù dell’atto compravendita del 18/12/2003 a rogito Notaio “F.D.” ## ##, Rep. 73913 e Racc. 15507, trascritto il 30/12/2013 ai n.ri 53645/37635 (reg. gen./reg. part.) da potere, rispettivamente, di:

- con riferimento al tratto di terreno **particella 79** del fg 83 da potere di “##.” ## ## ## per la quota di 125/180 della piena proprietà; “##.” ## ## ## per la quota di 11/180 della piena proprietà; “##.” ## ## ## per la quota di 11/180 della piena proprietà; “##.” ## ## ## per la quota di 11/180 della piena proprietà; “##.” ## ## ## per la quota di 11/180 della piena proprietà; “##.” ## ## ## per la quota di 11/180 della piena proprietà;

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

- con riferimento al tratto di terreno **particella 156** del fg 83 da potere di [REDACTED] ## [REDACTED] ## per l'usufrutto; “[REDACTED] ## [REDACTED] ## per i diritti di 1/2 della nuda proprietà; “[REDACTED] ## [REDACTED] ## per i diritti di 1/2 della nuda proprietà.
- o In merito alla **provenienza catastale dell'attuale particella 79** di ha 0.64.80 (del foglio 83) si rimanda a quanto relazionale al superiore “punto A.2” ove viene precisato che è stata originata dalla **soppressione e fusione della particella di terreno 79** (foglio 83) di ha 0.29.60 **e della particella di terreno 156** (foglio 83) di ha 0.35.20. (cfr. “Allegato 6” Titolo di proprietà del Bene 1 e Certificazione Notarile del 05/02/2021 versata in atti dal creditore precedente)
- **TITOLARITÀ** del “Bene 2” composto dall'**appartamento in corso di costruzione** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)
- o **L'unità immobiliare** sopra riportata, come risulta dalla Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente, risulta di proprietà dei debitori esecutati “[REDACTED] ## [REDACTED] ## e “[REDACTED] ## [REDACTED] ## per l'intera quota della piena proprietà in ragione di 1/2 cadauno, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita del 11/02/2003 a rogito Notaio “F.D.” ## [REDACTED] ##, Rep. 70294, trascritto il 18/02/2003 ai n.ro 5088 di formalità da potere di “[REDACTED] ## [REDACTED] ## per la quota di 2/6 della piena proprietà; “[REDACTED] ## [REDACTED] ## per la quota di 2/6 della piena proprietà; “[REDACTED] ## [REDACTED] ## e “[REDACTED] ## [REDACTED] ##, coniugi in comunione legale dei beni, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà.
  - o **Note CTU** - Dalla lettura dell'atto di compravendita sopra citato risulta che **l'appartamento in corso di costruzione** (sub. 6) oggi pignorato è stato trasferito con la metà indivisa del soprastante lastriko solare posto al 3<sup>o</sup> piano censito al sub. 7 dello stesso foglio e particella. In merito alle considerazioni effettuate dal

sottoscritto consulente, ovvero alla valutazione, si rimanda alle segnalazioni al Giudice relazionate al punto "E". (cfr. "Allegato 6" Titolo di proprietà del Bene 2)

**PUNTO 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" -

#### **Provenienza del bene -**

■ PROVENIENZA del "Bene 1" composto dal capannone ad uso artigianale  
sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

- o Il tratto di terreno **particella 79** del fg 83, come risulta dalla Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente, risulta pervenuto:

a [REDACTED] ## per la quota di 90/180 quale coniuge in  
comunione di beni con [REDACTED] ## [REDACTED] ## (deceduto il  
12/02/1977) in virtù dell'atto di compravendita del 14/01/1976 a rogito  
Notaio "G.D." ## [REDACTED] ##, Rep. 5977, trascritto il 27/01/1976 al n.ro  
2584 di formalità; **sempre alla stessa**, per la quota di 5/180 dal defunto figlio  
[REDACTED] ## [REDACTED] ## (deceduto il 06/06/1988) in virtù della  
Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Catania il  
08/07/2003 al n. 53/756, trascritta il 02/08/2005 al n. 28785 di formalità in  
rettifica della precedente dichiarazione di successione presentata il  
21/09/1999 al n. 72/703, trascritta il 18/01/2005 al n. 2319 di formalità; **sempre**  
**alla stessa**, per la quota di 30/180 dal defunto coniuge " [REDACTED] ## [REDACTED]

## (deceduto il 12/02/1977) in virtù della Dichiarazione di Successione presentata all’Ufficio del Registro di Catania il 26/06/2003 al n. 3/53, trascritta il 25/07/2006 al n. 29832 di formalità in rettifica della precedente dichiarazione di successione presentata all’Ufficio del Registro di Catania al n. 22/1789, trascritta il 19/09/1978 al n. 24005 di formalità:

- ai fratelli “ ” ## ##, “ ” ## ##, “ ” ## ##, “ ” ## ##, “ ” ## ## per la quota di 1/180 cadauno dal defunto fratello “ ” ## ## (deceduto il 06/06/1988) in virtù della Dichiarazione di Successione presentata all’Ufficio del Registro di Catania il 08/07/2003 al n. 53/756, trascritta il 02/08/2005 al n. 28785 di formalità in rettifica della precedente dichiarazione di successione presentata il 21/09/1999 al n. 72/703, trascritta il 18/01/2005 al n. 2319 di formalità; **sempre agli stessi**, per la quota di 10/180 dal defunto coniuge “ ” ## ## (deceduto il 12/02/1977) in virtù della Dichiarazione di Successione presentata all’Ufficio del Registro di Catania il 26/06/2003 al n. 3/53, trascritta il 25/07/2006 al n. 29832 di formalità in rettifica della precedente dichiarazione di successione presentata all’Ufficio del Registro di Catania al n. 22/1789, trascritta il 19/09/1978 al n. 24005 di formalità;

  - **originariamente** il tratto di terreno particella 79 del fg 83 apparteneva a “ ” ## ## e “ ” ## ##, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, ad essi pervenuto in virtù dell’atto notarile pubblico di compravendita del 14/01/1976 a rogito Notaio “G.D.” ## ##, Rep. 5977, trascritto il 27/01/1976 al n.ro 2584 di formalità;
  - Il tratto di terreno **particella 156** del fg 83, come risulta dalla Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente, risulta pervenuto:
  - a “ ” ## ## e “ ” ## ## per la quota di 1/2 ciascuno sui diritti della nuda proprietà in virtù dell’atto notarile pubblico di donazione accettata del 06/07/2000 a rogito Notaio “A.G.” ## ##, Rep. 52910/3579, trascritto il 01/08/2000 al n.ro 19559 di formalità;

- **originariamente** il tratto di terreno particella 156 del fg 83 **apparteneva a**  
“**[REDACTED] ## [REDACTED] ##** per l'intera piena proprietà ad esso pervenuta in  
virtù dell'atto notarile pubblico di donazione del 29/12/1995 a rogito Notaio  
“L.L.” **[REDACTED] ## [REDACTED] ##**, Rep. 180655/30876, trascritto il 18/01/1996 al n.ro  
1699 di formalità.



▪ **PROVENIENZA** del “Bene 2” composto dall'**appartamento in corso di costruzione** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)

- o L'appartamento in corso di costruzione, come risulta dalla Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente, risulta pervenuto:

- a “**[REDACTED] ## [REDACTED] ##** per la quota di 2/6 della piena proprietà; “**[REDACTED] ## [REDACTED] ##** e “**[REDACTED] ## [REDACTED] ##**, coniugi in comunione legale dei beni, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita del 17/07/2000 a rogito Notaio “F.D.” **[REDACTED] ## [REDACTED] ##**, Rep. 61715, trascritto il 01/08/2000 al n.ro 19511 di formalità;
- **originariamente** l'appartamento in corso di costruzione **apparteneva a** “**[REDACTED] ## [REDACTED] ##** per l'intera piena proprietà ad esso pervenuta in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita del 29/07/1993 a rogito Notaio “F.D.” **[REDACTED] ## [REDACTED] ##**, Rep. 45787, trascritto il 04/08/1993 al n.ro 22433 di formalità.

**PUNTO 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 precedente” - **Segnalazioni al Giudice** -

- In merito al “Bene 1” composto dal **capannone** ad uso artigianale **si segnala al Giudice** che nello spazio esterno di pertinenza del capannone sono

state realizzate due strutture precarie e amovibili, rispettivamente, una tettoia adibita all'attività di revisione veicoli ed un locale tecnico, a servizio della prima, regolarmente realizzati nonché catastati nello stesso subalterno del capannone. Detti manufatti sono oggetto di contratto di comodato in favore di un soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva ovvero la " [REDACTED] ##"

[REDACTED] ## che li ha realizzati sul tratto di terreno concesso in comodato, facente parte dello spazio esterno del capannone, ai fini dell'attività di revisione veicoli come riportato nel contratto di comodato del 04 aprile 2007 regolarmente registrato. (cfr. "Allegato 6" Contratto di Comodato alla ditta " [REDACTED] ##")

- o Il debitore esecutato "O.M.S.S." ##

[REDACTED] ##, pertanto, non risulta avere diritti su dette strutture precarie ed inoltre le stesse, essendo amovibili, potranno essere rimosse al cessare del contratto di locazione.

- o In merito alla perizia estimativa **si rappresenta al Giudice** che il sottoscritto, per le motivazioni sopra riportate, non includerà le suddette strutture precarie nella stima del capannone e, rimanendo a disposizione per eventuali integrazioni alla perizia estimativa, rimanda al decidente di statuire sulla eventuale estensione della stima anche alle suddette strutture precarie e amovibili come sopra rappresentate.

- In merito al "Bene 2" composto dall'**appartamento** in corso di costruzione **si segnala al Giudice** che dalla lettura dell'atto di compravendita del 11/02/2003 (riportato al punto C) risulta che l'appartamento in corso di costruzione censito con il sub. 6 (oggi pignorato) è stato trasferito ai debitori esecutati " [REDACTED] ##" [REDACTED] ## e " [REDACTED] ##" con, anche, la metà

indivisa del soprastante lastrico solare posto al 3º piano che risulta censito con il sub. 7 dello stesso foglio e particella. (cfr. "Allegato 6" Titolo di proprietà del

Bene 2)

- o I debitori esecutati “ [REDACTED] # [REDACTED] ## e ‘ [REDACTED] # [REDACTED] ## [REDACTED] ## risultano, pertanto, anche proprietari della complessiva quota indivisa di 1/2 del lastrico solare che, pur avendo una sua identità catastale, non risulta pignorato poiché la nota di trascrizione del pignoramento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, riporta solamente il sub. 6 (appartamento del fg. 51 part. 791) e non riporta il sub. 7 (lastrico solare del fg. 51 part. 791), come da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto su entrambe le unità immobiliari. (cfr. “Allegato 4” Formalità del Bene 2)
- o In merito alla perizia estimativa **si rappresenta al Giudice** che il sottoscritto, per le motivazioni sopra riportate, non includerà i diritti sul lastrico solare nella stima dell'appartamento poiché non riportato nota di trascrizione del pignoramento e, rimanendo a disposizione per eventuali integrazioni alla perizia estimativa, rimanda al decidente di statuire sulla eventuale estensione della stima anche ai suddetti diritti sul lastrico solare come sopra rappresentato.

**PUNTO 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” - **Formalità** trascrizioni ed iscrizioni sui beni immobili **esistenti presso la Conservatoria** dei Registri Immobiliari di Catania. (cfr. “Allegato 4” Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni)

- **FORMALITA'** sul “Bene 1” composto dal **capannone ad uso artigianale** censito presso il catasto fabbricato del Comune di Paternò (CT) al foglio 83, part. 79, sub. 1 (**Lotto\_1**)
- o **ISCRIZIONE** del 14/07/2004 - Reg. Part. 9406 Reg. Gen. 37037 - Pubblico Ufficiale Notaio “F.D.” # [REDACTED] ##, Repertorio 76568/15920 del 01/07/2004 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO a favore di "B.A.P.R." ## ## contro il debitore esecutato "O.M.S.S." ##

## per euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale per la durata di 15 anni **gravante** sui beni immobili censiti presso il **catasto terreno** al foglio 83, **particelle 79 e 156** (oggi part. 79 del catasto fabbricati oggetto della presente procedura esecutiva) come da atto notarile pubblico del 01/07/2004 a rogito Notaio "F.D." ## ## (rep. 76568 e racc. 15920). Si rimanda al Giudice la decisione in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento.

o ISCRIZIONE del 04/02/2009 - Reg. Part. 2217 Reg. Gen. 6943 - Pubblico ufficiale Notaio "A.G." ## ##, Repertorio 81104/11536 del 28/01/2009 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di "B.A.P.R." ## ## contro il debitore esecutato "O.M.S.S." ##

## per euro 750.000,00 di cui euro 500.000,00 per capitale per la durata di 15 anni **gravante** sul bene immobile censito presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** (oggetto della presente procedura esecutiva) come da atto notarile pubblico del 28/01/2009 a rogito Notaio "A.G." ## ## (rep. 81104 e racc. 11536). Si rimanda al Giudice la decisione in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento.

o ISCRIZIONE del 10/12/2012 – Reg. Part. 5142 Reg. Gen. 62573 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 427 del 25/10/2012 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di "U" ## ##

## contro il debitore esecutato "O.M.S.S." ## ##, il debitore esecutato '##' ## ##, altro soggetto estraneo alla procedura "P.P." ## ## per euro 55.000,00

di cui euro 40.040,00 per capitale per la durata di 15 anni **gravante** sui beni immobili censiti presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** e al foglio

51, **particella 791, sub. 6** (entrambi oggetto della presente procedura esecutiva), nella Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente viene riportato che i signori “**[REDACTED] ## [REDACTED] ## [REDACTED]**” sono coobbligati in solido in ragione della loro qualità di soci illimitatamente responsabili della società “O.M.S.S.” **[REDACTED] ## [REDACTED]**

**[REDACTED] ##** ed in forza di Fidejussione rilasciata il 23/12/2003, nei limiti della somma di euro 33.000,00 ciascuno. Si rimanda al Giudice la decisione in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento.

o ISCRIZIONE del 13/03/2017 - Reg. Part. 1236 Reg. Gen. 8867 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 349/2017 del 23/01/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore di “B.A.P.R.” **[REDACTED] ##** contro il debitore esecutato “O.M.S.S.” **[REDACTED] ##** **[REDACTED] ##** per euro 16.000,00 di cui euro 8.000,00 per capitale **gravante** sul bene immobile censito presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** (oggetto della presente procedura esecutiva). Si rimanda al Giudice la decisione in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento.

o ISCRIZIONE del 23/11/2017 - Reg. Part. 5834 Reg. Gen. 43532 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5358/2017 del 26/09/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro il debitore esecutato “O.M.S.S.” **[REDACTED] ##** **[REDACTED] ##**, il debitore esecutato “**[REDACTED] ##** **[REDACTED] ##**”, il debitore esecutato “**[REDACTED] ##** **[REDACTED] ##**”, altro soggetto estraneo alla procedura “**[REDACTED] ##** **[REDACTED] ##**”, altro soggetto estraneo alla procedura “**[REDACTED] ##** **[REDACTED] ##**” per euro 125.000,00 di cui euro 63.389,76 per capitale per la durata di 15 anni **gravante** sui beni immobili censiti presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** e al foglio 51, **particella 791, sub. 6** (entrambi oggetto della presente procedura esecutiva). Si rimanda al Giudice la decisione in

merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento.

o TRASCRIZIONE del 01/02/2021 - Reg. Part. 2696 Reg. Gen. 3772 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 7152/2020 del 01/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** afferente alla presente esecuzione immobiliare, a favore di "IB" ## ## rappresentata nella presente procedura esecutiva da "DV" ## ## quale mandataria di " " ## ## contro il debitore esecutato "O.M.S.S." ## ##, il debitore esecutato " " ## ##, il debitore esecutato "P.L." ## ## gravante sui beni immobili censiti presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** e al foglio 51, **particella 791, sub. 6** (entrambi oggetto della presente procedura esecutiva), nella Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente viene riportato che la particella 79 del foglio 83 ha assunto il nuovo identificativo catastale la particella 79, sub. 1 sempre del foglio 83 (in forza di denuncia di variazione per ampliamento dell'8/08/2017 protocollo n. CT0170965 in atti dal 10/08/2017 n. 30291,1/2017). Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento.

- **FORMALITA'** sul "Bene 2" composto dall'**appartamento in corso di costruzione** censito presso il catasto fabbricato del Comune di Paternò (CT) al foglio 51, part. 791, sub. 6 (**Lotto\_2**)
- o ISCRIZIONE del 10/12/2012 - Reg. Part. 5142 Reg. Gen. 62573 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 427 del 25/10/2012 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di " " ## ## ## ## contro il debitore esecutato "O.M.S.S." ## ## ## ##, il debitore esecutato " " ## ## ## ##, altro soggetto estraneo alla procedura " " ## ## ## ## per euro 55.000,00

di cui euro 40.040,00 per capitale per la durata di 15 anni **gravante** sui beni immobili censiti presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** e al foglio 51, **particella 791, sub. 6** (entrambi oggetto della presente procedura esecutiva), nella Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente viene riportato che i signori [REDACTED] ## [REDACTED] ## e [REDACTED] ## [REDACTED] ## sono coobbligati in solido in ragione della loro qualità di soci illimitatamente responsabili della società “O.M.S.S.” [REDACTED] ## [REDACTED] ## ed in forza di Fidejussione rilasciata il 23/12/2003, nei limiti della somma di euro 33.000,00 ciascuno. Si rimanda al Giudice la decisione in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento.

o ISCRIZIONE del 23/11/2017 - Reg. Part. 5834 Reg. Gen. 43532 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5358/2017 del 26/09/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro il debitore esecutato “O.M.S.S.” [REDACTED] ## [REDACTED] ##, il debitore esecutato “[REDACTED] ## [REDACTED] ## [REDACTED] ##”, il debitore esecutato “[REDACTED] ## [REDACTED] ## [REDACTED] ##”, altro soggetto estraneo alla procedura “[REDACTED] ## [REDACTED] ## [REDACTED] ##” per euro 125.000,00 di cui euro 63.389,76 per capitale per la durata di 15 anni **gravante** sui beni immobili censiti presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** e al foglio 51, **particella 791, sub. 6** (entrambi oggetto della presente procedura esecutiva). Si rimanda al Giudice la decisione in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento.

o TRASCRIZIONE del 01/02/2021 - Reg. Part. 2696 Reg. Gen. 3772 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 7152/2020 del 01/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** afferente alla presente esecuzione immobiliare, a favore di “[REDACTED] ## [REDACTED] ## [REDACTED] ##” rappresentata nella presente procedura esecutiva da “[REDACTED] ## [REDACTED] ## [REDACTED] ## quale mandataria di “[REDACTED] ## [REDACTED] ## [REDACTED] ##” contro il debitore

esecutato "O.M.S.S." ## [REDACTED] ##, il debitore esecutato ' [REDACTED]' ## [REDACTED] ##, il debitore esecutato ' [REDACTED]' ## [REDACTED] ## **gravante** sui beni immobili censiti presso il **catasto fabbricati** al foglio 83, **particella 79** e al foglio 51, **particella 791, sub. 6** (entrambi oggetto della presente procedura esecutiva), nella Relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente viene riportato che la particella 79 del foglio 83 ha assunto il nuovo identificativo catastale la particella 79, sub. 1 sempre del foglio 83 (in forza di denuncia di variazione per ampliamento dell'8/08/2017 protocollo n. CT0170965 in atti dal 10/08/2017 n. 30291.1/2017). Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento.

- **FORMALITA'** sul **debitore esecutato** "O.M.S.S." ## [REDACTED] ## con riferimento ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.
  - Dalle visure effettuate è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni sopra riportare.
- **FORMALITA'** sul **debitore esecutato** ' [REDACTED]' ## [REDACTED] ## con riferimento ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.
  - Dalle visure effettuate è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni sopra riportare.
- **FORMALITA'** sul **debitore esecutato** " [REDACTED]" ## [REDACTED] ## con riferimento ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.
  - Dalle visure effettuate è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni sopra riportare.

**Aste Giudiziarie.it PUNTO 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" - **Dati Catastali** /

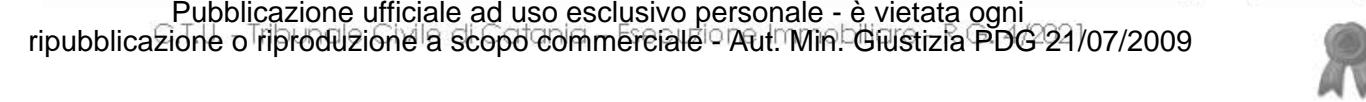
#### Aggiornamento Atti Catastali -



- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE** del "Bene 1" composto dal **capannone ad uso artigianale** sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

- Il **capannone** ad uso artigianale con annesso circostante terreno sito nel Comune di **Paternò** (CT), risulta oggi censito presso il catasto fabbricati al **foglio 83, part. 79, sub. 1**, Contrada Tre Fontane (di fatto SP 58 Km 1,880), piano T, cat. D/7, rendita catastale 6.690,00 euro;
- già foglio 83, part. 79, sub. 1, piano T, cat. C/3, classe 1, consistenza catastale 1.242 metri quadrati, superficie catastale 1.635 metri quadrati, rendita catastale 3.976,92 euro;
- già foglio 83, part. 79, piano T, cat. C/3, classe 1, consistenza catastale 970 metri quadrati, superficie catastale 1.547 metri quadrati, rendita catastale 3.105,97 euro;
- la particella 79, sub. 1, foglio 83 del catasto fabbricati del Comune di Paternò è stata originata in forza di ampliamento del 08/08/2017 prot. n. CT 0170965 in atti dal 10/08/2017 n. 30291.1/2017 dalla soppressione della unità foglio 83, particella 79 corrispondente altresì al catasto terreni al foglio 83 particella 79 quale ente urbano di ha 0.64.80;

- a sua volta la particella 79 di ha 0.64.80 è stata originata in forza di tipo mappale del 01/12/2006 prot. n. CT0305180 in atti dal 01/12/2006 n. 305180.2/2006 dalla soppressione e fusione della particella 79 (foglio 83) di



ha 0.29.60 e della particella 156 (foglio 83) di ha 0.35.20.

- o L'immobile risulta in ditta catastale al debitore esecutato "O.M.S.S."

## [REDACTED] ## per l'intera quota pari a 1/1  
della piena proprietà.

- o La **documentazione catastale** del bene immobile **risulta aggiornata** rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto e catastale del Bene 1)



■ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE** del "Bene 2" composto dall'**appartamento in corso di costruzione** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto 2**)

- o L'**appartamento** in corso di costruzione sito nel Comune di Paternò (CT), **risulta oggi censito** presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 51, part. 791, sub. 6**, Via Giovanni Boccaccio n. 86 (di fatto civ. 88), piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), senza rendita catastale;

- la particella 791, sub. 6, foglio 51 del catasto fabbricati del Comune di Paternò è stata originata in forza di denuncia di variazione per unità edificate in sopraelevazione afferenti a 51/795/5 del 27/04/2000 in atti dal 27/04/2000 n. D01102.1/2000 sulla unità immobiliare foglio 51, particella 791, sub. 5;
- a sua volta la particella 791, sub. 5 è stata originata in forza di denuncia di variazione da lastri solari ad abitazione del 27/04/2000 in atti dal 27/04/2000 n. D01101.1/2000 dalla soppressione della unità immobiliare foglio 51, particella 791 sub. 4 quale lastri solari.

- o L'unità immobiliare risulta in ditta catastale ai debitori esecutati " [REDACTED]"  
## [REDACTED] ## e [REDACTED] ## [REDACTED] ## per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà, in ragione di 1/2 cadauno, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni.



- o La **documentazione catastale** del bene immobile **risulta presentata** come previsto per legge ovvero, essendo in corso di costruzione, per la sola al catasto mediante la presentazione dell'elaborato planimetrico, e l'attribuzione della categoria "fittizia" quale, nel caso specifico, F/3 (unità in corso di costruzione), per questi immobili non è dovuta, né possibile, la presentazione della planimetria catastale come (Circolare 9/T del 2001 dell'Agenzia del Territorio). Inoltre, anche sulla base delle norme del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), la richiesta di accatastamento presuppone che l'edificio abbia anche le finiture ultimate e sia quindi abitabile o idoneo all'uso. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del Bene 2)

**PUNTO H) -** "Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente" - **Destinazione Urbanistica** prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente -

- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del "Bene 1" composto dal **capannone ad uso artigianale** sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)
  - o Il lotto di terreno in cui è ubicato il capannone ricade all'interno dell'area classificata A.S.I. dal PRG, il P.R. A.S.I. approvato con D.A. n. 12/90 in atto è decaduto, in quanto, in data 23/01/2000 sono scaduti i vincoli preordinati all'espropriazione. Su detto fondo insiste il vincolo idrogeologico (vincolo ex L.D.A. 1460/1983 e D.L. 3267/1923). Su parte del fondo medesimo insiste altresì il vincolo fascia di rispetto stradale.
- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del "Bene 2" composto dall'**appartamento in corso di costruzione** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)
  - o L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare ricade all'interno della Zona territoriale omogenee "B1" del PRG destinata a edilizia residenziale consolidata.

**PUNTO I)** - "Accertati 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" - **Regolarità Edilizia** -

- **REGOLARITÀ EDILIZIA** del "Bene 1" composto dal capannone ad uso artigianale sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)
  - Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Paternò è emerso che il capannone risulta costruito con Concessione Edilizia n. 46 del 01 aprile 2004 (Pratica edilizia n. 480/2003) per la realizzazione di una officina meccanica per la riparazione di mezzi pesanti. Successivamente, sempre lo stesso immobile, risulta rilasciata una ulteriore Concessione Edilizia n. 81 del 06 maggio 2008 (Pratica edilizia n. 323/2007) per la realizzazione di una tettoia a servizio dell'esistente fabbricato adibito ad officina meccanica per la riparazione di mezzi pesanti.
  - Dalla disamina dei titoli edili rilasciati e dal confronto con quanto riscontrato in sede del sopralluogo è emerso che una parte del lotto originario di terreno (pari a 6.480 mq) è interessato dalla strada prevista nel PRG (A.S.I.) che costeggia detto lotto con l'allargamento previsto lungo il fronte principale del lotto, come anche riportato nei grafici del titolo edilizio rilasciato (sotto citato). Detta porzione di lotto pari a 1.700,00 mq, che è interessato dalla prevista sede stradale con la realizzazione delle rispettive fasce, risulta ancora

annessa al lotto di terreno e non risultano eseguiti gli interventi lungo il lato esterno prospettante sulla prevista strada come riportato a pag. 4 della relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia n. 46 del 01 aprile 2004. Detti lavori risultano a carico della ditta "O.M.S.S." ##

## quale titolare della concessione edilizia, pertanto, in sede della valutazione si provvederà alla decurtazione dal valore dell'immobile della spesa necessaria all'esecuzione dei lavori, a tutela dell'aggiudicatario. I lavori da eseguire, previsti nel titolo edilizio consistono nella delimitazione con recinzione da effettuare lungo il lato esterno del lotto prospettante su strada con, anche la realizzazione di marciapiedi. Posto che il lato esterno del lotto risulta pari a 135,00 metri lineari e posto, anche, che per la recinzione e la realizzazione dei marciapiedi da effettuare occorre una somma di euro 160,00 circa al metro lineare (rispettivamente di euro 100,00/ml + euro 60,00ml) si stima una spesa di € 21.600,00 (ml 135,00 \* 160,00 euro/ml) per l'esecuzione dei lavori previsti nel titolo edilizio, da decurtare al valore del bene immobile.

- In merito alla documentazione citata nel presente punto si rimanda alla consultazione degli allegati. (cfr. "Allegato 5" Regolarità Edilizia del Bene 1 e Richiesta Accesso Atti Bene 1 e Bene 2)

- **REGOLARITÀ EDILIZIA** del "Bene 2" composto dall'**appartamento in corso di costruzione** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)

- Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Paternò è emerso che l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato costruito con Concessione Edilizia in sanatoria n. 63 del 23 novembre 1994 (prot. n. 30219) rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 alla ditta "##" ##. Sempre lo stesso immobile, successivamente, risulta rilasciata l'Autorizzazione n. 74 del 16 maggio 2000, emessa dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica dello stesso Comune, per i lavori di ultimazione e completamento delle unità immobiliari poste al

piano primo e secondo. Detti lavori non sono stati eseguiti, ivi compresa la realizzazione della scala di accesso ai piani, pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere oltre al completamento dell'unità immobiliare pignorata anche all'ottenimento del titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori.

- Posto che l'unità immobiliare pignorata verrà stimata nello stato di fatto in cui si trova, ovvero per le parti realizzate, si provvederà invece alla spesa necessaria per la presentazione del titolo edilizio all'esecuzione delle opere.

Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che si potrà dare seguito ai lavori completamento con la presentazione di una "SCIA" con una complessiva spesa di € 2.000,00 circa per oneri e competenze tecniche di cui euro 200,00 per oneri oltre la somma di circa 1.800,00 per le competenze tecniche da corrispondere per la presentazione della pratica.

- In merito alla documentazione citata nel presente punto si rimanda alla consultazione degli allegati. (cfr. "Allegato 5" Regolarità Edilizia del Bene 2 e Richiesta Accesso Atti Bene 1 e Bene 2)

**PUNTO J) -** "In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere" - Possibilità di sanatoria per **eventuali immobili abusivi** -

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato, invece, con riferimento alla regolarizzazione di eventuali difformità riscontrate si rimanda a quanto già relazionato in merito alla regolarità edilizia.

**PUNTO K)** - "Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6º, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5º, del D.P.R. n.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 obbligo 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" - Eventuale **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare -

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato, si rimanda a quanto già relazionato in merito alla regolarità edilizia.

**PUNTO L)** - "In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota" - Eventuali **abuso non sanabile** ed adempimenti -

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato, si rimanda a quanto già relazionato in merito alla regolarità edilizia.

**PUNTO M)** - "Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico" - **Formalità** che resteranno **a carico dell'acquirente** -

- IN MERITO ALLE ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al punto "F" ove sono stati già indicati.
- IN MERITO AGLI ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sui beni immobili pignorati si rappresenta che, per i beni immobili, non vi sono oneri condominiali poiché non rientrano nella casistica contemplata in quanto sono, rispettivamente, un capannone e un appartamento posto in un piccolo edificio per il quale non risulta costituito un condomino in quanto composto da quattro unità immobiliari.

Si precisa in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio che in sede di valutazione verrà applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'unità immobiliare in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

**PUNTO N)** - "Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente" - **Formalità** che saranno **cancellati o inopponibili** -

- IN MERITO ALLE ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al punto "F" ove sono stati già indicati.
- IN MERITO AGLI ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al punto "M".

**PUNTO O)** - "Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli" - **Censo, Livello o Uso Civico** -

- Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.



**PUNTO P)** - "Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato" - **Spese Fisse** e di **Manutenzione e Condominiali** non pagate negli ultimi due anni -

- In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al punto "M" della presente relazione ed inerenti agli eventuali oneri di natura condominiale.



**PUNTO Q)** - "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'attività di esperto Mod. 4/Rev]" - **Detenzione** degli **Immobili** -

- **DETENZIONE** del "Bene 1" composto dal **capannone ad uso artigianale** sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)
  - L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato "O.M.S.S."

## **Aste Giudiziarie.it** ## poiché sede dell'attività di officina meccanica per la riparazione di automezzi pesanti. (cfr. "Allegato 2" -



- **DETENZIONE** del “Bene 2” composto dall’**appartamento in corso di costruzione** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)
  - L’unità immobiliare è in corso di costruzione pertanto non abitabile, inoltre, pur essendo nella disponibilità dei debitori esecutati [REDACTED], ## [REDACTED] ## e [REDACTED] ## [REDACTED] ## non risulta visitabile per le motivazioni rappresentate nella “Premessa” nonché al superiore punto “A.5”, ovvero, poiché l’edificio risulta ancora sprovvisto della scala di collegamento ai piani. (cfr. “Allegato 2” - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni)

**PUNTO R)** - “Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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” - **ELENCO IMMOBILI ed Elementi Utili per le Operazioni di Vendita –**

- **ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA** del “Bene 1” composto dal

**capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

- L'immobile rappresenta un capannone in una zona destinata ad unità immobiliari ed attività similari. Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, la conformità, le eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione.

○ La superficie utile del capannone risulta essere di 987,00 mq compresa la superficie dei locali accessori adibiti ad uffici e servizi, sempre posti al piano terra, (ovvero mq 903,00 officina meccanica e mq 84,00 uffici e servizi) oltre la superficie adibita a deposito pari a 84,00 mq posta al piano soprastante i locali accessori e oltre la superficie dello spazio esterno. La superficie londa del capannone risulta essere di 1.020,00 mq compresa la superficie dei locali accessori adibiti ad uffici e servizi, sempre posti al piano terra, (ovvero mq 925,00 officina meccanica e mq 95,00 uffici e servizi) oltre la superficie adibita a deposito pari a 84,00 mq posta al piano soprastante i locali accessori e oltre la superficie dello spazio esterno pari a 3.760,00 mq, al netto della superficie occupata dalla costruzione ed anche al netto della superficie destinata a strada prevista dal PRG (A.S.I.) quest'ultima pari a 1.700,00 mq che non verrà conteggiata ai fini della presente valutazione. (cfr. "Allegato 1" Foto da 01 a 44; "Allegato 3" Planimetrie del Bene 1)

- Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie londa commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile come da grafici del progetto allegati alla concessione edilizia nonché allegato alla presente, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle

quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

| Descrizione  | Superficie Lorda           | Mq        | Coeff. | Sup. Lorda Comm. Mq    |
|--|----------------------------|-----------|--------|------------------------|
| capannone  | 925,00 Mq                  | 100%      |        | 925,00 Mq              |
| locali accessori<br>(uffici, servizi ecc.)   | 95,00 Mq                   | 60%       |        | 57,00 Mq               |
| deposito<br>(posto sopra i locali accessori)   | 84,00 Mq                   | 30%       |        | 25,20 Mq               |
| spazi esterni<br>(destinati a parcheggio,<br>camminamenti computate al<br>15% fino alla superficie<br>dell'edificio principale e al 5%<br>per l'eccedenza) | 3.760,00 Mq                |           |        |                        |
| di cui i primi 1.020,00 mq<br>e l'eccedenza  | 1.020,00 Mq<br>2.740,00 Mq | 15%<br>5% |        | 153,00 Mq<br>137,00 Mq |

**Superficie lorda commerciale** del capannone "Bene 1" \_\_\_\_ Totale **1.297,20 Mq**

- L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione buono, l'ambiente presenta, nelle finiture ed impianti, una buona dotazione idonea alla sua destinazione e con riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta.
- Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.4" per i confini ed al punto "M" in merito ad eventuali oneri di natura condominiale gravanti sul bene immobile.
- **ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA** del "Bene 2" composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)
- L'unità immobiliare rappresenta un appartamento in corso di costruzione posto al piano secondo sito nella zona posta a nord del centro abitato del comune. Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed

eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione.

o La superficie linda dell'appartamento risulta essere di 84,00 mq oltre la superficie dei balconi complessivamente pari a 17,20 mq, l'unità immobiliare verrà stimata nello stato di fatto in cui si trova. (cfr. "Allegato 1" Foto da 45 a 64; "Allegato 3" Planimetrie del Bene 2)

o Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie linda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile come da grafici allegati al titolo edilizio rilasciato, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

| Descrizione Superficie Lorda  | Mq                              | Coeff.     | Sup. Lorda Comm. Mq |
|---|---------------------------------|------------|---------------------|
| appartamento  | 84,00 Mq                        | 100%       | 84,00 Mq            |
| balconi<br>(pertinenze esclusive di<br>ornamento comunicanti con<br>l'edificio /vani principale/<br>di cui i primi 25 mq<br>e l'eccedenza | 17,20 Mq<br>17,20 Mq<br>0,00 Mq | 30%<br>10% | 5,16 Mq<br>0,00 Mq  |

**Superficie linda **commerciale** dell'appartamento "Bene 2" — Totale 89,16 Mq**

- o Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: allo stato per l'immobile in questione è stata realizzata solamente la struttura portante.
- o L'unità immobiliare, per quanto realizzato, presenta uno stato di conservazione mediocre.
- o Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.4" per i confini ed al punto "M"

in merito ad eventuali oneri di natura condominiale gravanti sul bene immobile.

**PUNTO S)** - "Determini il valore di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione)"

- **Valore di mercato** degli **immobili** con eventuale **riduzione** del **prezzo di mercato**, di eventuali oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo ed eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione.

- **STIMA** del "Bene 1" composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

La valutazione del bene immobile verrà effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

- o Per la stima del capannone le indagini effettuate sui prezzi unitari di beni

simili o assimilabili hanno portato alle seguenti risultanze:

➤ Quotazioni di Mercato - Paternò (CT), zona Contrada Tre Fontane - I valori sotto riportati sono stati ricavati da indagini effettuate presso agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato il bene immobile in oggetto.

capannoni tipici (normale)      quotazione di riferimento beni simili €/mq 400,00

➤ Quotazioni Borsino Immobiliare - Paternò (CT), zona C.de Cutura, Cafaro, Tre Fontane, Piano della Corrente ecc.

capannoni tipici (normale)      €/mq 214,0 (Min.) - 316,5 (Medio) - 419,0 (Max)

➤ Quotazioni OMI - Paternò (CT), zona C.de Tre Fontane con localizzazione effettuata su mappa - Zona R, Microzona 4 con valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al 2º Semestre del 2021

capannoni tipici (normale)      €/mq 280,0 (Min.) - 370,0 (Medio) - 460,0 (Max)

○ Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero la “quotazione di riferimento per beni simili” pari a 400,00 €/mq. Detto valore di mercato trova anche conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate poiché colloca il bene immobile in oggetto nel “range di riferimento” sopra la fascia media ovvero indicati dal Borsino nel range da 316,5 €/mq a 419,0 €/mq nonché indicati dall’OMI nel range da 370,0 €/mq a 460,0 €/mq. Attraverso la quotazione al mq ricavata dalle indagini di mercato (quotazione di riferimento per beni simili) verrà determinato il valore di partenza del bene, il quale valore, verrà corretto con gli opportuni coefficienti di merito riferiti al bene immobile in oggetto. Alla luce di quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore al mq sopra riportato, poiché aderente al bene da stimare nonché riferito alla tipologia di bene immobile simili/assimilabili, si ottiene la seguente valutazione:

- essendo la superficie lorda commerciale del capannone pari a 1.297,20 mq  
si ha un valore di partenza di (mq 1.297,20 x €/mq 400,00) = € 518.880,00

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici,), caratteristiche intrinseche dell'edificio (età e qualità dell'edificio), caratteristiche ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:



[1] posizionali estrinseche (buone, ovvero, pari al valore di riferimento)

1,00

[2] intrinseche edificio (quasi 20 anni in buono stato di manutenzione ovvero pari al valore di riferimento, tuttavia, necessiterà di lievi interventi)

0,95

[3] ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (buone, ovvero, leggermente superiore al valore di riferimento)

1,05

[4] caratteristiche tecnologiche e funzionali (buone, ovvero, pari al valore di riferimento)

1,00

[5] stato di conservazione e manutenzione (buone, ovvero, pari al valore di riferimento)

1,00

Coefficiente di merito finale = [1] x [2] x [3] x [4] x [5]

0,9975

Quindi si ha una stima di € 517.583,00 (euro 518.880,00 x 0,9975 coefficiente di merito finale) quale valore del capannone nelle condizioni di generale regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto riportato al “Punto I” in merito alla regolarità edilizia si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 21.600,00 per l'esecuzione dei lavori previsti nel titolo edilizio; inoltre, considerato quanto riportato al presente punto si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 517.583,00) in cifra tonda di euro 103.517,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

- o Il **VALORE** del “Bene 1” composto dal **capannone** ad uso artigianale capannone risulta euro 392.466,00 ovvero **in cifra tonda** pari a **€ 392.000,00** [euro 517.583,00 valore originario - euro 125.117,00 riduzioni (euro 21.600,00 +



euro 103.517,00)].

Al valore originario del bene pignorato pari a € 517.583,00 è stata sottratta la complessiva cifra di euro 125.117,00 per somme afferenti alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

- **STIMA** del "Bene 2" composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)

La valutazione del bene immobile in oggetto verrà effettuata con il metodo di

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE tale metodo di stima si utilizza per immobili ove non è consentito avvalersi di una stima sintetico-comparativo, che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili, pertanto occorre eseguire una stima puntuale del bene immobile così come realizzato. Per l'immobile in questione risulta realizzata solamente la struttura portante composta dalle strutture intelaiate in c.a. e dai solai, pertanto si determinerà il costo di costruzione delle suddette parti al quale valore si applicherà un coefficiente di merito in funzione della vetustà, inoltre, al valore ottenuto verrà sommato il costo del terreno edificabile che inciderà in funzione dei piani dell'edificio.

- o Il costo di costruzione per strutture intelaiate in c.a., compreso la quota parte delle fondazioni il tutto misurato vuoto per pieno dal piano di spicco dei pilastri fino alla quota di estradosso del solio di copertura, risulta essere di 90,00 €/Mc per strutture antismistiche come da pubblicazioni in merito. Pertanto considerato quanto realizzato, in funzione della superficie lorda, si ha:

- piano secondo Mq 84,00 \* 3,10 h = 260,40 Mc
- scala interna di accesso ai piani Mq 12,00 \* 9,30 h = 111,60 Mc non verrà conteggiata ai fini della valutazione dello stato di fatto dell'unità immobiliare poiché non realizzata

Il totale dei mc realizzati risulta pari a 260,40 pertanto si ha un valore del costo di

costruzione della struttura intelaiata in c.a. di € 23.436,00 (mc 260,40 x 90,00 €/mc).

o Il costo di costruzione dei solai, compresivi dei terrazzi/balconi per ogni piano di elevazione, risulta essere di 80,00 €/Mq, pertanto considerato quanto realizzato, in funzione della effettiva superficie dei solai di elevazione, si ha:

- seconda elevazione Mq 101,40
- terza elevazione Mq 101,40

Il totale dei Mq realizzati risulta pari a 202,80 pertanto si ha un valore del costo di costruzione dei solai di € 16.224,00 (mc 202,80 x 80,00 €/mc).

o Il costo di costruzione dell'unità immobiliare risulta dalla somma di quanto sopra riportato pari a € 39.660,00 (euro 23.436,00 + euro 16.224,00) al quale valore si dovrà applicare il coefficiente di merito legato alla vetustà fisica nel caso specifico con lavori iniziati alla fine degli anni '90 ed allo stato sospesi, pertanto, si ha il valore di € 30.935,00 (euro 39.660,00 x 0,78 coefficiente di merito per edifici realizzati da oltre 20 anni) quale valore del costo di costruzione dell'unità immobiliare allo stato attuale al quale valore si dovrà aggiungere il costo del lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile, owoero l'incidenza per l'unità immobiliare.

o Per il lotto di terreno occupato dall'edificio si utilizzerà un valore pari a 210,00 €/mq che, secondo le indagini di mercato effettuate, risulta essere aderente al mercato immobiliare della zona per la tipologia di beni immobili simili a quello in oggetto, poiché si trova in zona territoriale omogenea "B1" così come previsto dallo strumento urbanistico, avente un'estensione complessiva di 115,00 Mq (lotto occupato dall'edificio). Pertanto, si ha un valore del lotto edificabile di € 24.150,00 (mq 115,00 x 210,00 €/mq), detto valore avrà un'incidenza pari ad 1/3 sull'appartamento in oggetto, pertanto, pari a € 8.050,00 poiché l'edificio è composto da tre unità immobiliari disposte una per piano.

- o La stima dell'unità immobiliare pignorata si otterrà dalla somma del valore del costo di costruzione e dell'incidenza del lotto edificabile pertanto complessivamente pari a euro 38.985,00 (euro 30.935,00 + euro 8.050,00) quale valore dell'appartamento in corso di costruzione nelle condizioni di generale regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto riportato al "Punto I" in merito alla regolarità edilizia si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 2.000,00 per la presentazione del titolo edilizio per il completamento; inoltre, considerato quanto riportato al presente punto si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 38.985,00) in cifra tonda di euro 7.797,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.
- o Il **VALORE** del "Bene 2" composto dall'**appartamento** in corso di costruzione risulta euro 29.188,00 ovvero **in cifra tonda** pari a **€ 29.000,00** [euro 38.985,00 valore originario - euro 9.797,00 riduzioni (euro 2.000,00 + euro 7.797,00)].

Al valore originario del bene pignorato pari a € 38.985,00 è stata sottratta la complessiva cifra di euro 9.797,00 per somme afferenti alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, inoltre, con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione ed in merito, per le motivazioni, si rimanda a quanto relazionato al "Punto M".

**PUNTO T)** - "Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato" - Eventuale **Riduzione del Prezzo di Mercato** -

- **RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO** praticata sul valore del "Bene 1" composto dal **capannone ad uso artigianale** sito in Paternò (CT), presso la

Contrada Tre Fontane (**Lotto\_1**)

- o Al valore originario del capannone riportato al punto "S", ovvero 517.583,00 euro, **è già stata sottratta** anche la somma di 103.517,00 euro quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.



- **RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO** praticata sul valore del "Bene 2" composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio (**Lotto\_2**)

- o Al valore originario dell'appartamento riportato al punto "S", ovvero 38.985,00,00 euro, **è già stata sottratta** anche la somma di 7.797,00 euro quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.



**PUNTO 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" - Indicazioni per la **vendita in lotti** -

Si consiglia di procedere alla vendita dei beni pignorati in lotti separati, come sotto specificato, poiché trattasi: per il "**Lotto 1**", composto dal "Bene 1", di **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane, pignorato per l'intera quota di proprietà; per il "**Lotto 2**", composto dal "Bene 2", di **appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), presso la



Via G. Boccaccio, pignorato per l'intera quota di proprietà.

- **VENDITA** del "Lotto 1" composto dal "Bene 1" nello specifico **capannone** sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane, pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato "O.M.S.S."

## ##

- Il VALORE del **capannone** ad uso artigianale con annesso circostante terreno, censito presso il catasto fabbricati al foglio 83, part. 79, **sub. 1**, Contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, piano T, cat. D/7, è risultato **pari** a € **392.000,00** in cifra tonda. Al valore originario del bene pignorato pari a € 517.583,00 è stata sottratta la complessiva cifra di euro 125.117,00 per somme afferenti alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
- Si rimanda a quanto relazionato al **punto "A.5"** per la descrizione completa del bene immobile; al **punto "E"** in merito alla segnalazione effettuata al Giudice con riferimento al bene in oggetto; al **punto "G"** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto "I"** ai fini della regolarità edilizia, la conformità, le eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto "E"** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto "S"** in merito alla valutazione ed eventuale riduzione apportata al valore di stima.

- **VENDITA** del "Lotto 2" composto dal "Bene 2" nello specifico **appartamento** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio, pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati "##" ##
- ## e ' ## , ## ## in ragione di 1/2 indiviso  
cadauno.

- Il VALORE dell'**appartamento** in corso di costruzione, censito presso il catasto

fabbricati al **foglio 51, part. 791, sub. 6**, Via Giovanni Boccaccio di fatto n. 88 (al catasto civ. 86), piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), è risultato **pari** a € **29.000,00** in cifra tonda. Al valore originario del bene pignorato pari a € 38.985,00 è stata sottratta la complessiva cifra di euro 9.797,00 per somme afferenti alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, inoltre, con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione ed in merito, per le motivazioni, si rimanda a quanto relazionato al "Punto M".

- Si rimanda a quanto relazionato al **punto "A.5"** per la descrizione completa del bene immobile; al **punto "E"** in merito alla segnalazione effettuata al Giudice con riferimento al bene in oggetto; al **punto "G"** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto "I"** ai fini della regolarità edilizia, la conformità, le eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto "E"** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto "S"** in merito alla valutazione ed eventuale riduzione apportata al valore di stima.

**PUNTO V)** - "Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "Indicazioni" di cui al Mod1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati" - **Documentazione Fotografica e Planimetrie** -

#### ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 44 del **Bene\_1** composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 83, part. 79, sub. 1, contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, piano T, cat. D/7 (**LOTTO\_1**)
- Foto da 45 a 64 del **Bene\_2** composto dall'**appartamento** in corso di

costruzione sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 51, part. 791, sub. 6, Via Giovanni Boccaccio n. 88, piano 2, cat. F/3 (**LOTTO\_2**)

**ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale**

- **Bene\_1** composto dal **capannone** ad uso artigianale sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 83, part. 79, sub. 1, contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, piano T, cat. D/7 (**LOTTO\_1**)
  - Planimetria Stato di Fatto; Planimetria Catastale; Visura Catastale attuale e storica; Mappa Catastale; Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni del foglio 83, part. 79; Visura storica catasto terreni fg. 83, part. 79; Visura storica catasto terreni fg. 83, part. 156
- **Bene\_2** composto dall'**appartamento** in corso di costruzione sito in Paternò (CT), censito presso il c.f. al foglio 51, part. 791, sub. 6, Via Giovanni Boccaccio n. 88, piano 2, cat. F/3 (**LOTTO\_2**)
  - Planimetria Stato di Fatto; Planimetria Catastale non presente al catasto; Visura Catastale attuale e storica; Mappa Catastale; Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni del foglio 51, part. 791;

**PUNTO W)** - “Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura” - **Quota** di pertinenza del **Debitore Esecutato**, **Divisibilità** del **Bene Pignorato** -

- **QUOTA DEBITORE ESECUTATO E DIVISIBILITÀ** del “**Lotto 1**” stimato € 392.000,00 composto dal “Bene 1” nello specifico **capannone** sito in Paternò (CT).

➤ Il pignoramento sul “Lotto 1” grava sull’**intera quota** pari a 1/1 della proprietà spettante al **debitore** esecutato “O.M.S.S.” ##

## pari a ..... €\_392.000,00

➤ **Note sulla divisibilità** - Qualora ipotizzata la divisibilità si rappresenta che sebbene, in astratto, il bene immobile risulti divisibile, nel caso di capannoni, la costituzione di due o più porzioni di minore superficie può allargarsi il bacino degli acquirenti potenzialmente interessati ma nel contempo possono perdere di interesse i grandi investitori che ricercano consistenze più elevate, in tale stato di cose potrebbe non risultare proficuo ricorrere ad un frazionamento dell'immobile. Sotto il profilo strettamente tecnico la suddivisione in due o più porzioni introdurrebbe le problematiche connesse alla distribuzione dei servizi tecnologici che potrebbero essere di non semplice soluzione e comunque onerosa, inoltre, potrebbe avere ripercussioni anche nell'utilizzo del piazzale circostante che perderebbero consistenza ed autonomia. Qualora ipotizzata si sconsiglia di operare la scelta del frazionamento anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c. ove per comoda divisibilità si intende, non tanto la mera possibilità tecnica di una materiale ripartizione dell'immobile, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivino porzioni che non abbiano a subire particolari perdite di valore, né limitazioni funzionali o tecnico economiche, ed ancora, una ulteriore condizione da tenere presente e che la divisione non venga a costituire servitù particolarmente gravose a carico di una o più delle porzioni eventualmente individuate. La comoda divisibilità viene quindi implicitamente esclusa qualora per rendere autonome le singole porzioni, anche quando fosse tecnicamente realizzabile, sussistesse la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose in rapporto al risultato che si persegue o pregiudizievoli in riferimento al valore del bene.

▪ **QUOTA DEBITORE ESECUTATO E DIVISIBILITÀ** del "Lotto 2" stimato € 29.000,00

composto dal “Bene 2” nello specifico **appartamento** sito in Paternò (CT).

➤ Il pignoramento sul “Lotto 2” grava sull'**intera quota** pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati, in ragione di 1/2 indiviso cadauno, nello specifico:

- al debitore “**[REDACTED]##[REDACTED]**” ## per la quota pari a .... € **14.500,00**
- al debitore “**[REDACTED]##[REDACTED]**” ## per la quota pari a .... € **14.500,00**

➤ **Note sulla divisibilità** - Qualora ipotizzata la divisibilità si rappresenta che il bene immobile non risulta divisibile poiché trattasi di un appartamento di medie dimensioni non frazionabile anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c., come sopra esposto e nel presente punto richiamato.

**PUNTO X)** - “Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 fractionamento 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 servizi 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 precedente” - Progetto di Divisione in Natura per più Beni Pignorati in Quota -

- Il pignoramento grava sull'intera proprietà di beni immobili pignorati, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto che non sono presenti più beni pignorati in quota.



### 3. CONCLUSIONI

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di [REDACTED] ## quale mandataria di [REDACTED] ## in data 01/12/2020, trascritto in data 01/02/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 3772/2696 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quali beni pignorati le quote di proprietà sui beni immobili di proprietà dei debitori esecutati composti da:

Bene 1 - Capannone ad uso artigianale con annesso circostante terreno sito nel Comune di Paternò (CT), censito presso il catasto fabbricati al foglio 83, part. 79, sub. 1, Contrada Tre Fontane SP 58 Km 1,880, piano T, cat. D/7, rendita catastale 6.690,00 euro (**Lotto\_1**);

- pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato “O.M.S.S.” ## ##;
- già foglio 83, part. 79, sub. 1, piano T, cat. C/3, classe 1, consistenza catastale 1.242 metri quadrati, superficie catastale 1.635 metri quadrati, rendita catastale 3.976,92 euro;
- nonché già foglio 83, part. 79, piano T, cat. C/3, classe 1, consistenza catastale 970 metri quadrati, superficie catastale 1.547 metri quadrati, rendita catastale 3.105,97 euro.



Bene 2 - Appartamento in corso di costruzione sito nel Comune di Paternò (CT),



censito presso il catasto fabbricati al **foglio 51, part. 791, sub. 6**, Via Giovanni Boccaccio di fatto n. 88 (al catasto civ. 86), piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), senza rendita catastale (**Lotto\_2**);

- o pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati '██████' ## ██████████ ## e '██████' ## ██████████ ## in ragione di 1/2 indiviso cadauno.

▪ I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare (indicato al punto A.1) risultano **corretti** con riferimento ai beni immobili indicati nella trascrizione del 01/02/2021 (reg. gen. n. 3772, reg. part. n. 2696).

▪ In merito alle **segnalazioni** effettuate **al Giudice** si rinvia a quanto relazionato al "Punto E" ove, rimanendo a disposizione per eventuali integrazioni alla perizia estimativa, si rimanda al decidente di statuire sulla eventuale estensione della stima.

▪ In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

▪ In merito alle **indicazioni per la vendita** si dovrà procedere alla vendita in lotto separati poiché trattasi di un capannone ed un appartamento in corso di costruzione pignorati, entrambi, per l'intera quota della proprietà spettante ai debitori esecutati.

▪ **VENDITA** del "**Lotto 1**" composto dal "Bene 1" nello specifico **capannone** sito in Paternò (CT), presso la Contrada Tre Fontane, da **porre in vendita** per il valore **pari a € 392.000,00** in cifra tonda. Al valore originario del bene pignorato pari a € 517.583,00 è stata sottratta la complessiva cifra di euro 125.117,00 per somme afferenti alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

- o Si rimanda a quanto relazionato al **punto "A.5"** per la descrizione completa

del bene immobile; al **punto “E”** in merito alla segnalazione effettuata al Giudice con riferimento al bene in oggetto; al **punto “G”** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto “I”** ai fini della regolarità edilizia, la conformità, le eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto “E”** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto “S”** in merito alla valutazione ed eventuale riduzione apportata al valore di stima.



■ **VENDITA** del “**Lotto 2**” composto dal “Bene 2” nello specifico **appartamento** sito in Paternò (CT), presso la Via G. Boccaccio, da **porre in vendita** per il valore **pari** a € **29.000,00** in cifra tonda. Al valore originario del bene pignorato pari a € 38.985,00 è stata sottratta la complessiva cifra di euro 9.797,00 per somme afferenti alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, inoltre, con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione ed in merito, per le motivazioni, si rimanda a quanto relazionato al “Punto M”.

○ Si rimanda a quanto relazionato al **punto “A.5”** per la descrizione completa del bene immobile; al **punto “E”** in merito alla segnalazione effettuata al Giudice con riferimento al bene in oggetto; al **punto “G”** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto “I”** ai fini della regolarità edilizia, la conformità, le eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto “E”** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto “S”** in merito alla valutazione ed eventuale riduzione apportata al valore di stima.



■ In merito **quota di pertinenza dei debitori esecutati** si rappresenta che il



pignoramento grava sull'intera quota della proprietà spettante ai debitori esecutati, come sotto riportato:

- o Il pignoramento sul "Lotto 1" grava sull'**intera quota** pari a 1/1 della proprietà spettante al **debitore** esecutato "O.M.S.S." ## [REDACTED]  
## pari a ..... € **392.000,00**
  - o Il pignoramento sul "Lotto 2" grava sull'**intera quota** pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati, in ragione di 1/2 indiviso cadauno, nello specifico:
    - al debitore "..." ## [REDACTED] ## per la quota pari a .... € **14.500,00**
    - al debitore "..." ## [REDACTED] ## per la quota pari a .... € **14.500,00**
- In merito alla **divisibilità dei beni immobili**, qualora ipotizzata, si richiama quanto relazionato "Punto W" nelle note sulla divisibilità.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima del bene, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 25 luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

