

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione Tecnica

Oggetto: **Relazione di Stima e Regolarità Urbanistica dei beni pignorati**

Giudice: **Dott.ssa Delfa Cristiana**

Procedura: **423/2022**

Prossima udienza: _____

Data / / 20

Il tecnico

Ing. Giuseppe Auteri



Il tecnico
Ing. Giuseppe Auteri



1. ATTIVITA' ESPLETATA

Dopo aver visionato la documentazione prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha esaminato la stessa e tutti gli atti del procedimento; ha, quindi, effettuato accertamenti presso l'Agenda del Territorio di Catania dove sono stati acquisiti gli estratti di mappa e le visure attuali, oltre alle planimetrie catastali delle unità urbane oggetto dell'esecuzione e presso l'ufficio tecnico al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni pignorati.

2. RISPOSTA AL MANDATO RICEVUTO

Col pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento R. G. Es. 423/22, il creditore precedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni:

Lotto 1:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenda delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;

Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Situazione aggiornata al : 28/09/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **MISTERBIANCO** Codice: **F290**
 Foglio: **41** Particella: **3836** Subalterno: **11**
 Immobili individuati: **1**
 Motivazione: **CTU**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
41	3836	11	VIA SANTORSOLA n. 10 Piano 1		A03	08	4,5 vani	R.Euro.325.37		



- b) deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo primo, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

Convenzione: AUTERI GIUSEPPE SERGIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C00129652020

Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/02/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **MISTERBIANCO** Codice: **F250**

Foglio: **41** Particella: **3836** Subalterno: **14**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **CTU**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
41	3836	14	VIA SANTORSOLA n. 10 Piano 3		C02	05	11 m ²	R.Euro:27,27		

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

Convenzione: AUTERI GIUSEPPE SERGIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C00129652020

Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/02/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **MISTERBIANCO** Codice: **F250**

Foglio: **41** Particella: **1228**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **CTU**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
41	1228		VIA ALESSANDRO MANZONI n. 56/A Piano T		A04	03	5,5 vani	R.Euro:139,19	1007715	



1) Quesito:

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.

Lotto 1:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;



Foto 1: ----- Immobile Lotto 1

L'immobile è sito al primo piano di un edificio sorto su un lotto intercluso che confina a nord con la via Sant'Orsola e sugli altre tre lati con altre ditte. Pertinenza dell'immobile è il deposito descritto al successivo punto b) con annessa terrazza.

- b) Deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo primo, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

L'immobile è sito al terzo piano dell'edificio descritto al precedente punto e confina a nord con la via Sant'Orsola, a sud e a ovest con il vano scala del fabbricato e ad est e con altra ditta.



Foto 2: ----- Deposito e terrazzo Loto 1

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

l'immobile in esame sorge all'interno di un vialetto pedonale e consta di un solo appartamento. Confina a nord, sud e ovest con altri immobili di altre ditte e a est con il succitato vialetto pedonale.



Foto 3: ----- Immobile Lotto 2

L'identificazione dei beni, come emergente dai certificati in atti, è conforme a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

2) *Risposta al quesito:*

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.

Il procedente ha pignorato, alla data del 12/07/2022, i seguenti immobili.

Lotto 1:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3590, sub. 9, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;
- b) deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo primo, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3590, sub. 12, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

alla data del 20/06/2023 venivano effettuate delle variazioni che modificavano il numero della particella e dei subalterni arrivando alla definizione odierna che è:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;
- b) Deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo primo, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

R: I dati del pignoramento e della nota di trascrizione sono, quindi, corretti. Il pignoramento ha colpito esattamente le quote spettanti al debitore. Vi è infine corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

3) **Quesito:**

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 su presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Lotto 1:

Gli esecutati sono in possesso dell'intera proprietà dei beni pignorati, per la quota di 1/2 cadauno come meglio descritto di seguito.

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;
- b) Deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo primo, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

R: Pervenuti all'esecutato per atto di compravendita dell'25/02/2004 a rogito del Dott. Caruso Michelangelo Notaio in Misterbianco (CT), Rep. e trascritto il 09/03/2004 ai nn. 11305/7879 per la proprietà di $\frac{1}{2}$ insieme al coniuge acquistato in regime di comunione legale dei beni.

In precedenza proveniente dall'unione di diverse unità immobiliari:

- 1) Quota 1/1 della part. 1285/4
- 2) Quota 1/2 di area sulla quale è stata edificata la part. 1285/8

Pervenute alla parte venditrice con atto di donazione del 29/12/1993 stipulato presso il notaio Caruso Michelangelo di Misterbianco, registrato al rep. 7044 e trascritto il 08/01/1994 ai nn. 3160/2491

- 3) Quota 1/2 della particella 1285/8

Pervenuta per atto di divisione stipulato il 25/02/2004 presso il notaio Caruso Michelangelo di Misterbianco, registrato al rep. 33652 e trascritto il 09/03/2004 ai nn. 11304/7878

Lotto 2:

il terzo datore di ipoteca ha l'intera proprietà dell'immobile pignorato pervenuto sia per successione che per atto di divisione ed è presente l'accettazione tacita dell'eredità, come meglio specificato di seguito:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

R: Pervenuto al terzo datore di ipoteca per la quota pari a 1/2 dalla successione della madre (denuncia del 06/02/1993, Numero di rep. 35/2872 trascritta il 19/04/2007 ai n. 28985/16582) e per la restante parte per atto di divisione del 11/03/1993 stipulato presso il notaio Caruso Michelangelo di Misterbianco, registrato al rep. 4816 e trascritto il 31/03/1993 ai nn. 11128/8591

La tacita accettazione dell' eredità per successione è stata trascritta in data 01/08/2022 ai nn. 9762/939

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 75430 del: 18/05/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
 Note individuali: 8
 Annotamenti in calce individuati: 1
 Comune di MISTERBIANCO(CT)
 Catasto:F Foglio: 41 Particella: 1228
 Motivazione: CTU

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 31/03/1993 - Registro Particolare 8591 Registro Generale 11128 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 4816 del 11/03/1993 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 09/03/2004 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 11306 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 33654 del 25/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 939 del 26/02/2004
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/06/2005 - Registro Particolare 13665 Registro Generale 40733 Pubblico ufficiale MONTEPACCHI SE RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 206960/2003 del 27/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4935 del 25/07/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 16582 Registro Generale 28985 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/2872 del 06/02/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/02/2019 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 4895 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12606 del 20/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 23600 Registro Generale 31126 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5675 del 27/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 01/08/2022 - Registro Particolare 26459 Registro Generale 34854 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 33654 del 25/02/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 26/02/2024 - Registro Particolare 939 Registro Generale 9762 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 33654 del 25/02/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2004



4) Quesito:

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.

Lotto 1:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;
- b) deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo primo, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

R: Pervenuti all'esecutato per atto di compravendita dell'25/02/2004 a rogito del Dott. Caruso Michelangelo Notaio in Misterbianco (CT), Rep. e trascritto il 09/03/2004 ai nn. 11305/7879 per la proprietà di $\frac{1}{2}$ insieme al coniuge acquistato in regime di comunione legale dei beni.

In precedenza proveniente dall'unione di diverse unità immobiliari:

- 4) Quota 1/1 della part. 1285/4
- 5) Quota 1/2 di area sulla quale è stata edificata la part. 1285/8
Pervenute alla parte venditrice con atto di donazione del 29/12/1993 stipulato presso il notaio Caruso Michelangelo di Misterbianco, registrato al rep. 7044 e trascritto il 08/01/1994 ai nn. 3160/2491
- 6) Quota 1/2 della particella 1285/8
Pervenuta per atto di divisione stipulato il 25/02/2004 presso il notaio Caruso Michelangelo di Misterbianco, registrato al rep. 33652 e trascritto il 09/03/2004 ai nn. 11304/7878

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

Pervenuto al terzo datore di ipoteca per la quota pari a 1/2 dalla successione della madre (denuncia del 06/02/1993, Numero di rep. 35/2872 trascritta il 19/04/2007 ai n. 28985/16582) e per la restante parte per atto di divisione del 11/03/1993 stipulato presso il notaio Caruso Michelangelo di Misterbianco, registrato al rep. 4816 e trascritto il 31/03/1993 ai nn. 11128/8591

5) **Quesito:**

Segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione prodotta è risultata esaustiva.

6) **Quesito:**

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

Sul bene gravano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

Lotto 1:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;

Elenco immobili

Comune di MISTERBIANCO (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0041 Particella 03590 Subalterno 0009

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 11/02/2019 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 4895
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12606 del 20/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 23600 Registro Generale 31126
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5675 del 27/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 77845 del: 18/05/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: MISTERBIANCO(CT)
Catasto: F Foglio: 41 Particella: 3836 Subalterno: 11
Motivazione: CTU

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 26/02/2024 - Registro Particolare 939 Registro Generale 9762 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 33654 del 25/02/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2004 Immobili attuali

- b) deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo primo, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;



Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 77644** del: **18/05/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **MISTERBIANCO(CT)**
Catasto:F Foglio: **41** Particella: **3836** Subalterno: **14**
Motivazione: **CTU**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 26/02/2024 - Registro Particolare 939 Registro Generale 9762 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 33654 del 25/02/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2004 Immobili attuali

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all' Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

ISCRIZIONE del 09/03/2004 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 11306
Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 33654 del 25/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 939 del 26/02/2024

TRASCRIZIONE del 11/02/2019 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 4895
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12606 del 20/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 23600 Registro Generale 31126
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5675 del 27/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE del 26/02/2024 - Registro Particolare 939 Registro Generale 9762
Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 33654 del 25/02/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2004

7) **Quesito:**

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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Gli immobili pignorati sono così censiti al N.C.E.U.:

Lotto 1:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;
- b) deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo piano, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

Convenzione: AUTERI GIUSEPPE SERGIO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)
Codice di Richiesta: C00341572016

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 206361165
Numero di richieste presentate: 2

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T79153	COMUNE MISTERBIANCO FGL 41 PART 3836 SUB 11	18/05/2024	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A4
T79154	COMUNE MISTERBIANCO FGL 41 PART 3836 SUB 14	18/05/2024	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A4

Allo stato attuale non risulta allo scrivente depositata alcuna planimetria per gli immobili su citati.

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all’Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

Lo scrivente ha accertato l’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali e ha riscontrato la totale assenza delle planimetrie relative agli immobili identificati nel Lotto 1 e alla verifica di difformità rispetto alla planimetria dell’immobile identificato nel Lotto 2.

8) *Quesito:*

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

il terreno, sito in territorio di Misterbianco, distinto in Catasto Foglio -41- Part.-1228- in atto ricade:

Ai sensi e per gli effetti del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale ri.60 del 29/11/2023 ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A", SOTTOZONA AI, il fabbricato è stato censito nella categoria T3 Manufatti edilizi manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storico testimoniale.

Si attesta, inoltre, che tutto il territorio del Comune è soggetto al vincolo aeroportuale, di cui all’art.85 delle Norme di attuazione.

Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme di Attuazione, annesse al Regolamento Edilizio, relative alle aree in parola.

Indici e parametri edilizi in sottozona "A1". Detta Zona è regolata dall'art.46.3 delle norme di attuazione che così recita:



Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, ovvero nei casi di demolizione con successiva ricostruzione, o ampliamento degli edifici esistenti, la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, 4,30 mc/mq, salvo le disposizioni agevolative previste al punto II° dell'art.28 della L.R. 26/5/73 n.21 e successive modifiche ed integrazioni.

Altezze massime

L'altezza massima consentita in questa zona verrà stabilita in sede di progetto unitario; in ogni caso l'altezza massima non può superare 1,5 volte la larghezza stradale fermo restando l'osservanza della vigente normativa antisismica e comunque non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti nell'isolato interessato, computate senza tener conto delle superfetazioni edilizie non organiche, ovvero soprastrutture od ampliamenti prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti e posti in diretta visione, classificati "T1" monumentali" o "T2". Nei cortili interni pubblici di uso pubblico o a proprietà indivisa di qualunque ampiezza e nelle strade con larghezza inferiore a m 5,00 l'altezza massima è fissata in m 7,50 salvo più restrittivi limiti di altezza imposti dalla vigente normativa antisismica e ferme restando le eventuali maggiori limitazioni imposte dall'ultima parte del primo comma e dal secondo comma del presente paragrafo.

Il limite di altezza massima fissato ai sensi del presente paragrafo prevale, ove risulti più restrittivo, su quello stabilito dalle disposizioni agevolative richiamate dal precedente paragrafo.

Distacchi dai fabbricati e dai confini di proprietà

Per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale. Nei casi di interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, ove risultino ammessi:

- è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici adiacenti;
- la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a m 5,00;
- è consentita la costruzione in aderenza, accomunamento e sui confini dei lotti inediticati;
- è consentita la formazione di cortili chiusi.

Nei casi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettato l'allineamento stradale è consentito il ritiro del fabbricato a partire dal primo piano per un minimo di m 2,00; tale ritiro non può essere considerato ai fini del computo dell'altezza massima consentita in funzione della larghezza stradale.

I vicoli privati, aperti sulla pubblica area, forniti di illuminazione pubblica o di numerazione civica, ai fini sia delle distanze legali fra le costruzioni che del computo dell'altezza massima consentita in funzione della larghezza stradale, sono assimilati a spazi pubblici (vie, piazze, etc...); per tali vicoli è pertanto prescritto il rispetto del preesistente allineamento".

Sub zonizzazione di specificazione della sottozona A1 per unità edilizia, Detta Zona è regolata dall'art. 46.2 delle norme di attuazione che così recita:

T3 Manufatti edilizi manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storico testimoniale.

Trattasi di manufatti edilizi prevalentemente residenziali, privi di interesse storico urbanistico e di valore architettonico a livello edilizio, con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti, nonché di alcuni modesti fabbricati privi di alcun valore estetico, funzionale, ambientale.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili si opera mediante concessione edilizia diretta e sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, d ex art.20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art.3 comma primo lett. a, b, c, d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro - risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, e/o l'ampliamento comunque nei limiti di cui all'articolo seguente.

Sono altresì consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003" così come definiti dall'art.18 della L.R. n.4/2003.

Per l'attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia o DIA.

b) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, siccome definiti dall'art.20 lettera d della L.R. 71/78 (art.31, lettera d, L.N. 457/78) nonché dell'art.3 lettera d del D.P.R. 06.06.01 n.380 e dalle Circolari del Ministero delle Finanze e del Ministero dei LL.PP. n.57/E del 24/02/1998 e del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.4174/316/26 che ne definiscono i contenuti, saranno esclusivamente finalizzati a consentire il recupero dei caratteri del contesto storico andati perduti a seguito di trasformazioni o sostituzioni, nonché a conseguire l'adeguamento antisismico degli edifici.

Particolare attenzione deve essere, comunque, posta alla cura dell'estetica, della architettura, alla scansione ed ai ritmi del prospetto, alla eliminazione dei fronti nudi per un maggiore decoro urbano, nel rispetto del contesto.

c) Destinazioni d'uso.

Attività e destinazioni d'uso ammesse

- residenza;
- attività commerciali di dettaglio e pubblici esercizi in genere;
- studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurazioni e simili;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive o che contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere pubblico e privato;
- locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni e simili.

Attività e destinazioni d'uso vietate

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti, rumorose o incompatibili con la residenza.

9) *Quesito:*

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

Lotto 1:

- a) Civile abitazione sita in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano piano, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;
- b) deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo piano, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

L'immobile in esame è stato realizzato senza l'ottenimento del preventivo assenso da parte degli organi competenti. Chi ha realizzato l'abuso ha presentato pratica di sanatoria ai sensi della L. 47/85 dichiarando di aver realizzato una costruzione per la propria famiglia, nell'anno 1976, costituita da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. La succitata pratica di sanatoria non risulta essere stata completata. Lo scrivente non è stato in grado di trovare la pianta del citato secondo piano e della copertura, mancano le planimetrie catastali degli immobili interni al fabbricato e non sono presenti i dovuti versamenti.

In data 07/07/2015 il Comune di Misterbianco inviava alla ditta che aveva inoltrato la pratica di sanatoria una diffida e comunicava l'avvio del procedimento amministrativo per improcedibilità. Ha richiesto l'integrazione della documentazione così come previsto dalla L.R. 37/85 avvisando che, trascorsi 90 giorni, si sarebbero attivate le procedure

amministrative finalizzate all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale e/o alla demolizione.

Alla data odierna, però, il comune non ha attivato alcuna procedura ed è ancora possibile integrare la documentazione per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

Altra problematica non secondaria consta nel fatto che l'immobile presenta delle difformità rispetto al progetto depositato, consistenti in una riduzione del terrazzo interno con conseguente realizzazione di un nuovo vano e con la modifica di alcune partizioni interne che, però, non comportano la variazione dei parametri urbanistici e, quindi, di secondaria importanza.

In merito al deposito di cui al punto b) lo scrivente non può dire nulla se non che nel fascicolo presente presso la pubblica amministrazione non è riscontrabile alcun elaborato che lo descriva e/o rappresenti.

La pratica è stata inoltrata descrivendo la realizzazione di tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) e in un punto si dichiara la realizzazione di una sola abitazione e in un altro punto la realizzazione di due abitazioni. Nel primo punto, inoltre, si dichiarano due sole camere e sei vani accessori e nel secondo si indica che non vi è la presenza di alcuna pertinenze.

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

L'immobile fu realizzato dalla madre del terzo datore d'ipoteca nell'anno 1974, così come dichiarato nell'istanza di concessione in sanatoria inoltrata presso il Comune di Misterbianco in 30/03/1986 (prot. N. 12000) che comunicava la realizzazione di un edificio costituito da un piano fuori terra composto da tre stanze e due vani accessori. La documentazione allegata alla succitata richiesta di concessione in sanatoria consta della

presentazione della sola domanda ed è priva di tutta la documentazione e degli elaborato a corredo così come previsto dall'art. 26 della L.R. 37/85.

Unico elaborato grafico da poter consultare consta nella planimetria catastale e, dal confronto di quanto rappresentato con lo stato dei luoghi lo scrivente ha notato le seguenti difformità:

- 1) Ampliamento al piano terra con realizzazione di un nuovo vano cucina ove prima sorgeva un cortile.
- 2) Realizzazione di un ulteriore livello (piano primo) e nuova copertura a falde. L'accesso a tale nuovo ambiente realizzato in assenza di qualunque processo autorizzatorio è consentito attraverso una piccola scala esterna posta tra il confine XXX e il nuovo vano cucina aggiunto postumo rispetto alla data di richiesta della concessione in sanatoria.

Anche in questo caso il Comune di Misterbianco ha inviato, in data 21/10/2014, una lettera di diffida e di avviso di prossimo avvio del procedimento amministrativo di diniego per improcedibilità ma, alla data odierna, non risulta allo scrivente avviata alcuna procedura.

10) Quesito:

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

Così come descritto nel precedente punto per entrambi i lotti sono state presentate le richieste di concessione in sanatoria, ai sensi della L. 47/85, che possono essere ultimate presentando tutta la documentazione necessaria e ripristinando lo stato dei luoghi così come previsto negli elaborati grafici esistenti e, ad oggi bisogna prima concludere il procedimento avviato senza il quale non ha senso parlare delle successive norme.

11) Quesito:

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

Non sussistono le condizioni per l'applicazione delle norme citate nel quesito e, per le opere non autorizzate, non pende alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria ma solo un avviso.

12) Quesito:

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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Per quanto concerne le spese per istruire e completare la pratica, essendo la qualità e la quantità di lavoro del tutto simili, si possono stimare costi dell'ordine di circa 10.000,00 € cadauna.

Oltre a tali costi bisognerà tener conto dei costi dei lavori necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, essendo non sanabili, così come descritti nella pratica di sanatoria inoltrata illo tempore.

Nel caso in esame si ha:



- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;
- b) deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo piano, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;
- Ripristino del terrazzo, oggi adibito a salottino, comportante lo smantellamento dell'infisso e la realizzazione della parete di confine _____ € 6.000,00
- Realizzazione di partizioni interne con relative finiture _____ € 3.000,00

Lotto 2:

- a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;
- Demolizione e ripristino della copertura piana comprensiva dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione _____ € 20.000,00
- Demolizione del vano cucina abusivamente realizzato e ripristino degli impianti nel vano previsto nella planimetria catastale _____ € 15.000,00
- Non risultano allo scrivente procedimenti avviati da parte della pubblica amministrazione nei confronti degli immobili oggetto del seguente elaborato.

13) Quesito:

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

14) Quesito:

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

15) Quesito:

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

16) Quesito:

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;

Lotto 1)

Sui beni non risultano alcun peso o gravame di cui al presente quesito e risultano nella piena proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno, derivante da comunione legale dei beni, tra i coniugi eseguiti.

Lotto 2)

Sul bene non risulta alcun peso o gravame di cui al presente quesito e risulta nella piena proprietà del terzo datore d'ipoteca.

17) Quesito:

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;

Allo scrivente non risultano spese condominiali non pagate e non è riuscito a risalire all'ammontare delle spese fisse o di eventuali spese straordinarie.

18) Quesito:

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.

Lotto 1)

R: L'immobile risulta occupato da uno dei coniugi eseguiti insieme alle loro figlia e al loro nipote.

Lotto 2)

R: L'immobile risulta occupato dal terzo datore d'ipoteca insieme all'anziana moglie

19) Quesito:

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 ed 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.

Gli immobili oggetto del presente elaborato sono situate nella in vie molto prossime tra loro. Nel loro intorno sono presenti scuole, chiese, negozi per la prima necessità aree verdi, parcheggi, strutture sportive, palestra. Nello specifico si ha:

Lotto 1

Gli immobili di questo lotto sorgono su un edificio realizzato in un lotto intercluso realizzato con struttura in cemento armato la cui sicurezza strutturale è da valutare e costituisce uno degli elementi mancanti della pratica di sanatoria depositata. Si sviluppa

per tre elevazioni fuori terra con al piano terra un vano garage e vano scala, al primo e al secondo piano due appartamenti, uno per piano, e all'ultimo piano si ha un vano per lo sbarco delle scale e la restante parte della copertura del palazzo è piana con due terrazzi, uno per lato, di proprietà dei due appartamenti (una porzione ciascuno). Le pareti perimetrali sembrano realizzate con forati in cotto e struttura a doppia fodera (mattone esterno da 12 cm e interno da 8 cm). I solai sono in latero-cemento. Il vano scala risulta non rifinito in quanto mancano le finiture dei gradini e l'intonaco alle pareti.

a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, piano primo, avente consistenza pari a 4,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 11, cat. A/3, cl. 8, R.C. € 568,93;

Il primo dei due immobili, identificato con la lettera a), è un appartamento costituito da due vani, una cucina abitabile, un bagno, una lavanderia e due terrazzini che consentono di far arrivare luce e aria ai vani costituenti l'immobile. Il pavimento è in marmo (in parte in listelli e in parte in mattonelle di granigliato) tranne che nel bagno e in cucina ove sono presenti mattonelle in ceramica. Il locale lavanderia risulta privo di rivestimenti alle pareti e lasciato a grezzo.

b) Deposito sito in Misterbianco, Via Sant'Orsola n. 13, terzo piano, avente consistenza pari a mq 11 e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 3836, sub. 14, cat. C/2, cl. 5, R.C. € 27,27;

quest'immobile altro non è che un piccolo ripostiglio posto all'ultimo piano del fabbricato e ha annesso a se uno dei due terrazzi costituenti la copertura dell'intero immobile (a parte il vano per lo sbarco delle scale).

Lotto 2:

a) Civile abitazione sito in Misterbianco, Via Alessandro Manzoni n. 56/A, piano terra, avente consistenza pari a 5,5 vani e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 41, part. 1228, cat. A/4, cl. 3, R.C. € 139,19;

Quest'immobile si sviluppa per due elevazioni fuori terra ma il piano primo, realizzato in epoca più recente, risulta completamente abusivo e non sanabile in quanto, per poter ottenere un qualunque provvedimento autorizzatorio, dovrebbe essere verificata la

resistenza sismica del piano terra; andrebbe verificato che il piano terra sia sin grado di reggere il piano primo e, per come è stato realizzato, per l'assenza di qualsivoglia criterio ingegneristico, non potrà mai ottenere un permesso in sanatoria o un condono.

La struttura portante sembra sia stata realizzata con telaio in cemento armato e le tamponature con mattoni in terracotta a doppia fodera. La copertura originaria era piana e tale dovrà risultare dopo l'intervento di demolizione e ripristino del piano primo.

Le finiture sono dell'epoca di realizzazione dell'immobile così come gli infissi e gli impianti.

20) Quesito:

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

PREMESSA

Per stabilire il più probabile valore di mercato lo scrivente valuterà la Superficie Commerciale complessiva (Sc) data dalla somma tra la Superficie Utili (Su) e una percentuale delle superfici accessorie e delle pertinenze (cortile, terrazzo, balcone...). Una volta determinata la Superficie Commerciale (Sc) la si moltiplicherà per una serie di coefficienti (TP, PE, Pr...) che caratterizzano il bene e la sua appetibilità, che saranno ampiamente descritti e giustificati in seguito, al fine di ottenere la Superficie Virtuale (Sv) dell'immobile.

$$Sv = Sc \times (TP \times PE \times Pr \dots)$$

Moltiplicato il valore così ottenuto per il prezzo (P) al mq di immobili con le stesse caratteristiche si otterrà il più probabile Valore di Mercato (Vm) del bene.



$$V_m = S_v \times P$$

Si procede ora alla definizione sia delle superfici che contribuiranno alla determinazione della superficie commerciale sia ai valori correttivi che ad esse andranno applicati per i due lotti in esame.

1. Superficie coperta lorda

Tra le superfici che contribuiscono a determinare l'intera superficie coperta lorda dell'unità, verranno distinte quelle interne, attinenti alla residenza (compresi i locali accessori quali bagni, ripostigli etc. etc.), da quelle esterne, specificatamente di servizio che possono trovare posto tanto all'interno della struttura principale, ma non direttamente comunicanti con la parte destinata a residenza, quanto al di fuori.

1.1. Superfici esterne

Le superfici esterne che costituiscono la prominenza verso l'esterno dell'unità immobiliare, opportunamente corrette nella loro consistenza reale, rientrano a far parte dell'insieme dei dati che, sommati tra di loro, vanno a costituire la superficie commerciale dell'immobile esaminato.

1.1.1. Balcone

Con il termine balconi si possono identificare anche quelle superfici a volte definite balconate, terrazzini, ballatoi, in relazione allo sviluppo metrico della loro dimensione o alle loro caratteristiche strutturali. In ogni caso non si potrà mai confondere una balconata, che, di fatto, è un balcone con una notevole dimensione espressa in metri lineari, con un terrazzo che tale è definibile in quanto, oltre a costituire la copertura di un vano sottostante, consente per il suo dimensionamento una godibilità decisamente superiore.

Mediamente il balcone può essere stimato, nella correlazione a superficie commerciale, pari a 1/3 della sua reale superficie.

1.1.2. Veranda

Nel caso in cui il balcone venga verandato, tenendo conto dell'aumento della superficie utile dell'appartamento, può essere stimato, nella correlazione a superficie commerciale, pari a 1/2 della sua reale superficie.

1.1.3. Terrazza

La distinzione che si propone è quella che la stessa direttiva catastale suggerisce e cioè la differenziazione in termini di superficie a seconda che la stessa sia, o meno, superiore a 25 mq.

Altra considerazione che può ulteriormente differenziare le terrazze è quella che distingue dette superfici a seconda che siano fruibili direttamente dall'appartamento e quindi comunicanti o che si trovino su un diverso livello rispetto a quello dell'unità abitativa. È evidente che la godibilità di un terrazzo posizionato in un piano che non sia quello dell'appartamento sarà decisamente inferiore rispetto al caso alternativo citato e che costituisce, più solitamente, la norma.

Dovendo, quindi, ai fini della valutazione, attribuire dei correttivi alle superfici delle terrazze, si ritiene obiettivamente opportuno applicare le direttive sopracitate che si riassumono nel seguente schema:

TERRAZZE DIRETTAMENTE COMUNICANTI	
Superficie reale	Superficie commerciale
<i>fino a 25 mq</i>	30%
<i>Eccedenza 25 mq</i>	10%
TERRAZZE NON COMUNICANTI (Fuori livello)	
Superficie reale	Superficie commerciale
<i>fino a 25 mq</i>	15%
<i>Eccedenza 25 mq</i>	5%

2. Parametri e coefficienti correttivi relativi all'appartamento

2.1. Piano (CP)

L'attribuzione dei coefficienti è, ovviamente, differente se nello stabile esiste o meno l'ascensore. Per i piani bassi (fino al primo) tale differenziazione è praticamente inesistente. Per i piani superiori si noterà come, nell'edificio senza ascensore, il coefficiente correttivo sarà decrescente, mentre, in presenza dello stesso, i coefficienti saranno crescenti. Per l'attico nel fabbricato senza ascensore si ha un incremento del valore del coefficiente rispetto ai piani sottostanti, dovendosi attribuire a questa particolare tipologia di immobile quei requisiti che lo fanno eccellere rispetto agli appartamenti sottostanti. Onde fugare ogni dubbio si definisce "attico" quella particolare unità abitativa che si differenzia da quelle poste ai piani inferiori per il fatto che la sua identificazione planimetrica si discosta sensibilmente dalla ricorrente ripetitività delle altre e, soprattutto, poiché fruisce di ampie superfici terrazzate.

Si ha quindi:

PIANO	Con ascensore	Senza ascensore
<i>Seminterrato</i>	0,70	0,70
<i>Terra</i>	0,90	0,90
<i>Rialzato</i>	0,92	0,92
<i>Primo</i>	0,95	0,95
<i>Secondo</i>	0,98	0,90
<i>Terzo</i>	1,00	0,85
<i>Quarto e successivi</i>	1,03	0,80
<i>Attico</i>	1,2	0,95

2.2. Stato conservativo interno (SCi)

Si è ritenuto di riassumere in cinque punti, maggiormente caratterizzanti, la situazione conservativa che si è potuta riscontrare nell'effettuazione del sopralluogo.

Per fare ciò si è attribuito un coefficiente medio (1.00) ad un appartamento di media grandezza (100 mq) che presenti una situazione di abitabilità accettabile e che, pur non

essendo stato ristrutturato negli impianti e prescindendo dalle scelte estetiche, non costringa l'acquirente a dover intervenire per renderlo abitabile.

L'immobile che si presenta nelle condizioni peggiori sarà quello che costringerà ad intervenire con una ristrutturazione totale che sarà inevitabile in presenza di impianti da rifare, infissi da sostituire, pavimenti fratturati, ecc.

Chiaramente l'opera di ristrutturazione porterà al risultato di avere poi un immobile che varrà un 10% in più del valore medio. Per questo si possono determinare i coefficienti estremi relativi a questo parametro indicandoli in 0,90 per l'appartamento da ristrutturare e in 1.10 per l'appartamento completamente ristrutturato.

Si potrebbe incorrere in stati conservativi intermedi a quelli considerati fin qui, si potrà verificare il caso in cui lo stato generale dell'immobile, pur se non ristrutturato, non obblighi l'acquirente a dover intervenire sugli impianti; sarà allora sufficiente un intervento parziale, limitato magari alla sola tinteggiatura o ad altri piccoli interventi di ripristino.

Altro caso da prendere in esame sarà quello in cui ci si dovesse venire a trovare in presenza di un appartamento ristrutturato totalmente, ma da un certo numero di anni (maggiore di dieci), che ci dovrà far riflettere sugli impianti e sui rivestimenti, che potrebbero risultare datati.

Si ha quindi:

STATO CONSERVATIVO	Coefficiente
<i>Da ristrutturare totalmente</i>	<i>0,90</i>
<i>Da ristrutturare parzialmente</i>	<i>0,95</i>
<i>Abitabile non ristrutturato</i>	<i>1,00</i>
<i>Ristrutturato da più di dieci anni</i>	<i>1,05</i>
<i>Ristrutturato recentemente</i>	<i>1,10</i>

2.3. Affaccio (CA)

Altro elemento che può influenzare il valore di un immobile, anche se in maniera inferiore rispetto ai parametri precedentemente analizzati, è rappresentato dalla possibilità di avere uno o più affacci verso l'esterno.

Un appartamento che presenti un solo affaccio sarà, ovviamente, meno apprezzato di quello che potrà godere di più lati e quindi di aperture o finestre che, oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire, perché in opposizione, un più facile ricambio d'aria, permettere di avere posizioni alternative alla rumorosità di una strada e, non ultima, la possibilità di maggiori opzioni nell'eventualità di una ristrutturazione per mutare la distribuzione degli ambienti interni.

Si ha quindi:



AFFACCIO	Coefficiente
<i>su un solo lato</i>	<i>0,95</i>
<i>su due lati</i>	<i>0,98</i>
<i>Su tre o più lati</i>	<i>1,00</i>

2.4. Esposizione (CE)

La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nella letteratura specifica vengono assegnati diversi valori ai coefficienti che individuano tutte le possibili posizioni dell'ago della bussola, con variazioni anche minime. Nella pratica e per come si rispecchia il mercato immobiliare, si ritiene più appropriato parlare del parametro relativo all'esposizione solare di un'unità abitativa, essendo appunto l'insolazione diretta la caratteristica maggiormente apprezzata e, non indulgendo in eccessive catalogazioni, suddivideremo i relativi coefficienti a seconda che la prevalenza di esposizione sia discretamente assoluta, scarsamente assoluta (nord/est – nord/ovest) o pressoché nulla (nord).

Ne consegue che attribuendo il valore 1.00 al coefficiente per esposizione prevalentemente assoluta, si scenderà al valore minimo di 0.95 per l'unità che avrà l'unica esposizione verso il nord.



ESPOSIZIONE	Coefficiente
<i>su un solo lato</i>	<i>0,95</i>
<i>su due lati</i>	<i>0,98</i>
<i>Su tre o più lati</i>	<i>1,00</i>



2.5. Altezza dei soffitti (CS)

Nello stabilire un coefficiente 1.00 per un'altezza dei soffitti variabile tra 290 e 320 cm, si stabilisce di applicare un coefficiente riduttivo pari allo 0.95 per soffitti inferiori a 290 cm mentre, per quelli di altezza maggiore a 320 cm si stabilisce di assegnare un coefficiente di incremento pari a 1.10.

Si ha quindi:

ALTEZZA SOFFITTI	Coefficiente
<i>Inferiore a 270 cm</i>	<i>0,70</i>
<i>inferiore a 290 cm</i>	<i>0,95</i>
<i>Tra 290 cm e 320 cm</i>	<i>1,00</i>
<i>Superiore a 320 cm</i>	<i>1,10</i>

2.6. Vista (CV)

Da non confondere con l'affaccio – parametro quantitativo – la vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità immobiliare.

Essendo questo un parametro rigorosamente qualitativo e subordinato alla sensibilità valutativa dello stimatore, si ritiene sostanzialmente equo ripartirlo in tre coefficienti, facendo presente che ad ognuno di essi si dovrà attribuire un concetto di prevalenza.

Con la dizione "vista prevalentemente ostacolata" si intenderanno quelle unità con prospetti su strade strette o distacchi verso altri fabbricati che limitano ampiamente la visuale verso l'esterno ed inversamente aumentano la potenzialità introspettiva degli altri verso l'interno; sarà "prevalentemente libera" la vista su ampi slarghi, piazze e strade sufficientemente larghe, distanze visive che possano garantire una discreta privacy stando all'interno dell'appartamento. La possibilità di godere di una visuale particolarmente gradevole, magari su parchi, giardini o verso panorama lontano, contribuisce sensibilmente

a migliorare l'apprezzabilità dell'immobile e di ciò si terrà conto nella determinazione del relativo coefficiente.

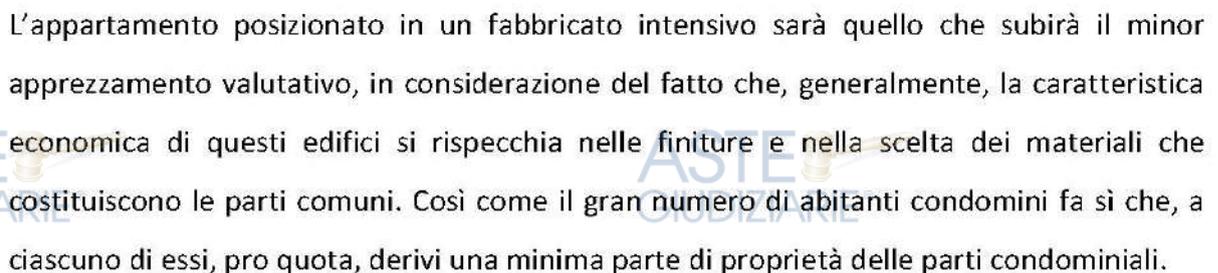


VISTA	Coefficiente
<i>Prevalentemente ostacolata</i>	<i>0,95</i>
<i>Prevalentemente libera</i>	<i>1,00</i>
<i>su verde o panoramica</i>	<i>1,10</i>

3. Parametri e coefficienti correttivi relativi allo stabile

Dopo aver analizzato e valutato le caratteristiche legate direttamente all'appartamento, si passa ad analizzare le caratteristiche dell'edificio che lo contiene, ugualmente importanti e condizionanti nell'apprezzamento definitivo della singola unità.

3.1. Tipologia (TP)



L'appartamento posizionato in un fabbricato intensivo sarà quello che subirà il minor apprezzamento valutativo, in considerazione del fatto che, generalmente, la caratteristica economica di questi edifici si rispecchia nelle finiture e nella scelta dei materiali che costituiscono le parti comuni. Così come il gran numero di abitanti condomini fa sì che, a ciascuno di essi, pro quota, derivi una minima parte di proprietà delle parti condominiali.

Si definiscono non intensivi quei tipi edilizi comunemente identificati come palazzine e che generalmente si attestano su cinque o sei piani di costruzione. In essi si riscontrano le caratteristiche di una media residenzialità.

Si darà maggior peso valutativo a quei fabbricati che sono definiti "di pregio", in quanto si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta eleganza architettonica, sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi che ne abbelliscono i prospetti e che, con la piacevolezza degli spazi interni, contribuiscono a dare un elevato tono di residenzialità.

Si ha quindi:



TIPOLOGIA	Coefficiente
<i>Intensivo</i>	0,95
<i>Non intensivo</i>	1,00
<i>Di pregio</i>	1,10

3.2. Stato conservativo esterno (SCe)

Come per l'appartamento, anche per il fabbricato la valutazione dello stato conservativo dello stato delle parti comuni offre un ulteriore parametro di giudizio.

Tale parametro prende spunto dallo stato manutentivo dell'immobile e, quindi, possiamo definire le seguenti differenziazioni e coefficienti:

Stato conservativo	Coefficiente
<i>Scadente manutenzione</i>	0,95
<i>Media manutenzione</i>	1,00
<i>Buona manutenzione</i>	1,05

4. Determinazione della superficie commerciale

Ultimate le definizioni utili a comprendere il criterio di stima si procede con la determinazione della Superficie Commerciale e con l'attribuzione dei coefficienti.

Gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono elencati nella prima colonna della seguente tabella mentre nella seconda colonna se ne è indicata la superficie netta. Nell'ultima colonna è stato inserito un incremento del 15% delle superfici interne per tenere conto dello spessore delle murature o una riduzione in percentuale delle superfici esterne (balconi e terrazze). Nell'ultima riga è stato poi riportato il valore della superficie commerciale totale:

Lotto 1:

	<i>Superfici interne</i>	
	<i>consistenza in mq</i>	<i>sup. in mq con incremento del 10%</i>
Soggiorno	14,15	15,57
Ingr.	10,2	11,22
Bagno	4,1	4,51



Corridoio 1	3,65	4,02
Disimpegno	6,2	6,82
Corridoio 2	3,65	4,02
Ripostiglio	2,4	2,64
Letto	12,55	13,81
Cucina	14,45	15,90
Rip.	3,2	3,52
Lav.	3,5	3,85
Superficie Commerciale interna		85,86
<i>Superfici esterne</i>		
	<i>consistenza (mq)</i>	<i>Sup. Comm. (mq)</i>
Terrazzo 1	7,85	50% 3,93
Terrazzo 2	5,95	33% 1,96
Balcone	2,7	33% 0,891
Deposito	11	50% 5,5
Terrazzo 3	16,85	50% 8,43
Superficie Commerciale esterna (mq)		20,70

Superficie Commerciale Totale mq 106,56

Lotto 2:

<i>Superfici interne</i>		
	<i>consistenza in mq</i>	<i>sup. in mq con incremento del 10%</i>
Salotto	12,65	13,92
Corridoio	7,4	8,14
Soggiorno	11,8	12,98
Letto 1	10,95	12,05
Letto 2	15,9	17,49
Bagno	6,35	6,99
Superficie Commerciale interna		71,56
<i>Superfici esterne</i>		
	<i>consistenza (mq)</i>	<i>Sup. Comm. (mq)</i>
Cortile a livello	42	50% 21,00
Terrazzo	78,75	33% 25,99
Superficie Commerciale esterna (mq)		46,99

Superficie Commerciale Totale mq 118,54

5. Determinazione dei parametri

Lotto 1:

<i>Tipologia Parametro</i>	<i>Parametro scelto</i>	<i>Coeff.</i>
<i>Piano</i>	<i>Primo</i>	<i>0,9</i>
<i>Stato Conservativo interno</i>	<i>Scadente</i>	<i>0,95</i>
<i>Affaccio</i>	<i>Su due lati</i>	<i>0,98</i>
<i>Esposizione</i>	<i>Su due lati</i>	<i>0,98</i>
<i>Altezza soffitti</i>	<i>tra 290 e 320</i>	<i>1</i>
<i>Prevalenza Vista</i>	<i>libera</i>	<i>0,95</i>
<i>Tipologia stabile</i>	<i>Non intensivo</i>	<i>0,95</i>
<i>Stato Conservativo esterno</i>	<i>Scadente Manutenzione</i>	<i>0,95</i>
<i>Coefficiente moltiplicativo</i>		<i>0,72703</i>

Lotto 2:

<i>Tipologia Parametro</i>	<i>Parametro scelto</i>	<i>Coeff.</i>
<i>Tipologia</i>	<i>Unifamiliare</i>	<i>1</i>
<i>Esposizione</i>	<i>Scarsamente assoluta</i>	<i>0,95</i>
<i>Prospetti</i>	<i>Due lati</i>	<i>0,96</i>
<i>Prevalenza vista</i>	<i>Ostacolata</i>	<i>0,95</i>
<i>Stato conservativo interno</i>	<i>Scadente</i>	<i>0,95</i>
<i>Stato conservativo esterno</i>	<i>Scadente</i>	<i>0,95</i>
<i>Coefficiente moltiplicativo</i>		<i>0,78193</i>

6. VALUTAZIONE

Un'indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame e col supporto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato, alla data odierna, stimato pari a:

Lotto 1:

Considerato l'immobile come abitazione di tipo economico si ha un valore medio pari a 600,00 €/mq.

Lotto 2:

Considerato l'immobile come abitazione di tipo economico ma con un valore aggiunto dato dal fatto che si tratta di un'abitazione singola si ha un valore medio pari a 700,00 €/mq.

Tabella 1: Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

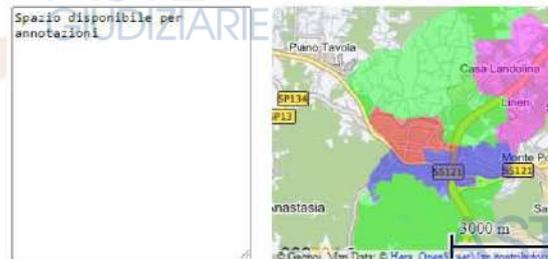


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: CATANIA
 Comune: MISTERBIANCO
 Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: VIE ROMA - GARIBALDI - DEI MULINI - ARCHIMEDE - S. NICOLÒ - DEI VESPRI
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	1000	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	790	L	1,8	2,7	L
Autonnesse	Normale	500	700	L	2,1	2,9	L
Box	Normale	690	970	L	2,8	4	L
Ville e Villini	Normale	770	1150	L	2,6	3,9	L

Stampa Legenda



Il valore individuato, moltiplicato per il Valore di Stima (Vs), determina il valore cercato, si ha dunque:

Lotto 1:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 106,56 \text{ mq} \times 0,72703 = 46'483,50 \text{ €}$$

il valore finale della stima del **Lotto 1** può, quindi, essere assunto pari, arrotondando, a:

46'500,00 €

Tenuto conto delle spese da affrontare per completare l'iter burocratico (10'000,00 €) e per eliminare le difformità rispetto al progetto presentato (9'000,00 €) si ha un valore di mercato per il Lotto 1 pari a:



ASTE
GIUDIZIARIE®

27'500,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2:



ASTE
GIUDIZIARIE®

700,00 €/mq x 118,56 mq x 0,7819 = 64'884,02 €



ASTE
GIUDIZIARIE®

il valore finale della stima del **Lotto 1** può, quindi, essere assunto pari, arrotondando, a:

65'000,00 €

Tenuto conto delle spese da affrontare per completare l'iter burocratico (10'000,00 €) e per eliminare le difformità rispetto al progetto presentato (35'000,00 €) si ha un valore di mercato per il Lotto 1 pari a:

20'000,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE®

21) Quesito:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi lo scrivente ritiene di applicare una riduzione pari al 20% ottenendo un valore pari a:

Lotto 1: Riduzione del 15%

23'400,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2: Riduzione del 15%



ASTE
GIUDIZIARIE®

17'000,00 €



22) Quesito:

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;

R: Per entrambi i Lotti, a parere dello scrivente, si dovrà procedere alla vendita in un unico lotto on quanto il solo deposito del Lotto 1 scollegato dall'appartamento non troverebbe alcun acquirente e, per quanto concerne il Lotto 2, è un immobile singolo e privo di pertinenze o altri legati che possono essere venduti separatamente.

23) Quesito:

Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

R: In ottemperanza a quanto disposto dal mandato conferitomi, alla presente si allegano n° 20 foto digitali per ogni lotto. Attraverso queste è possibile rendersi conto delle attuali condizioni degli immobili interessati dal pignoramento.

24) Quesito:

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;

Lotto 1:

Entrambi i Lotti non risultano comodamente divisibili.

25) Quesito:

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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "Incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

R: Non ricorre l'ipotesi del quesito – gli esecutati sono proprietari dell'intero dei lotti pignorati.

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

Allegati alla presente relazione, della quale ne fanno parte integrante:

- Allegato "EM_CT_423_22" – Estratto di mappa Lotto 1,;
- Allegato "FO_CT_423_L1_XX" – Nr. XX Foto digitali;
- Allegato "FO_CT_423_L2_XX" – Nr. XX Foto digitali;
- Allegato "PL_CT_423_22_L1" – Planimetria Catastale;
- Allegato "PL_CT_423_22_L2" – Planimetria Catastale;

Ciò è quanto in fede ed in serena coscienza posso affermare in espletamento all'incarico ricevuto.

Aci Catena, lì 20/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giuseppe Auteri

ASTE GIUDIZIARIE®

N=1400



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AUTERI GIUSEPPE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529020fbc5875b8c7d16b2233b026cc8

1 Particella: 1228

Comune: (CT) MISTERBIANCO
Foglio: 41 All: B
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T381677/2024
24-Gen-2024 19:10:33

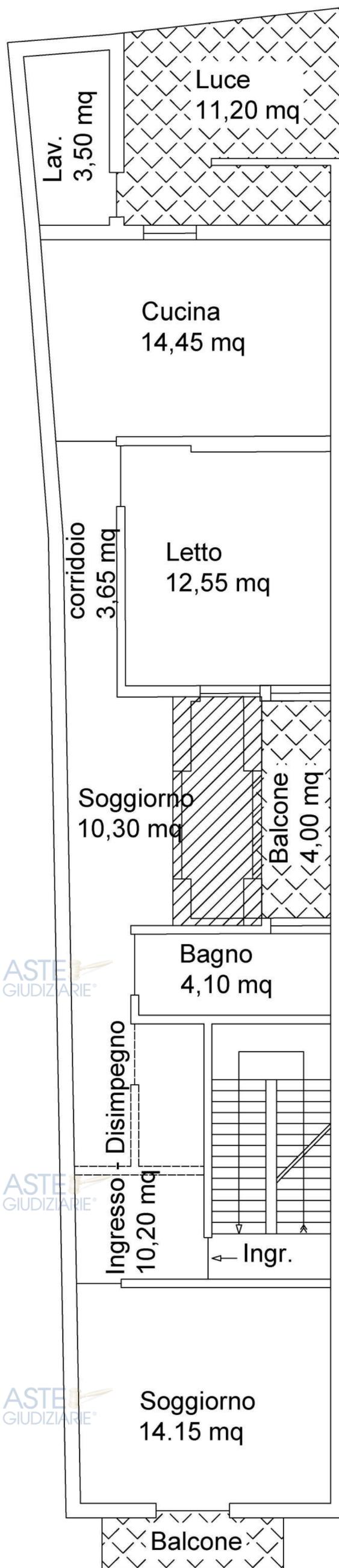
Proc. Es. Imm.

423/2022

Tribunale di Catania

PLNR - L1 - a - Planimetria Appartamento Lotto 1

Ing. GIUSEPPE AUTERI
Via Roma, 66 - Aci Catena (CT)
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791
mail: ing.auteri@gmail.com
Pec: giuseppe.auteri@ingpec.eu

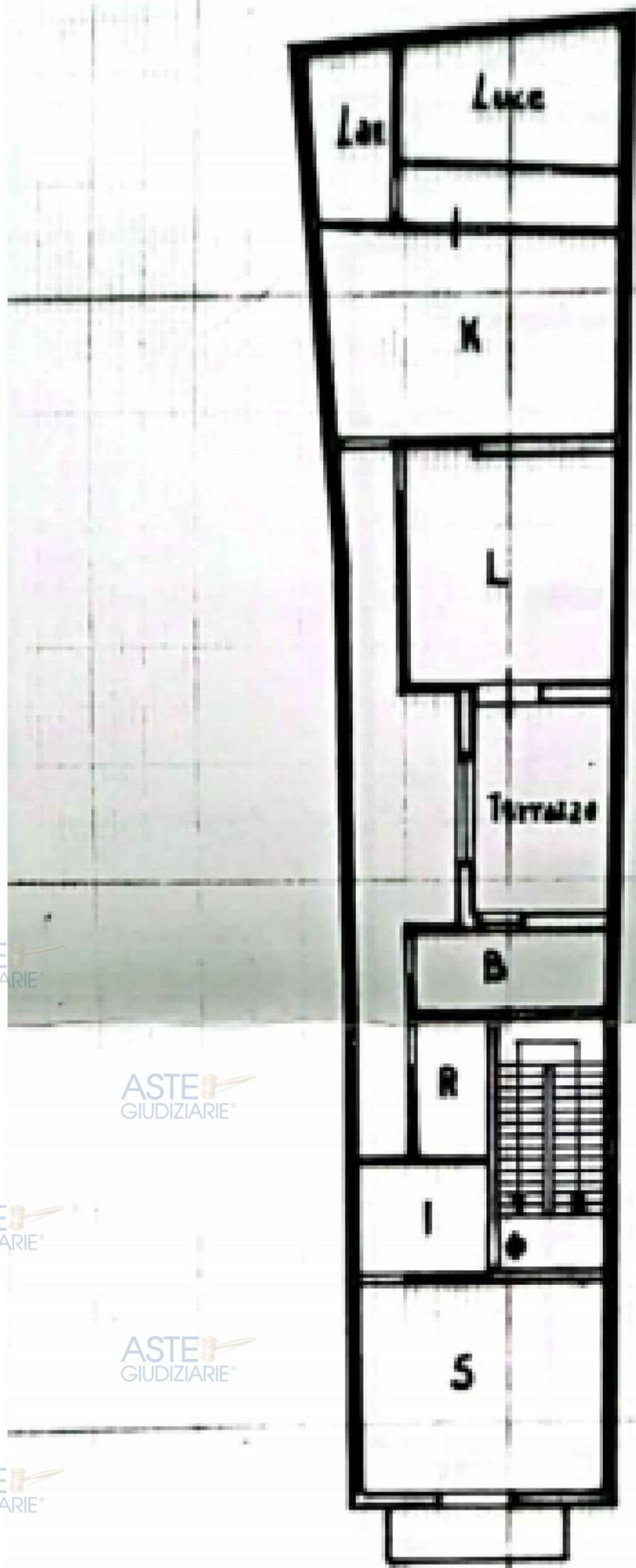


Porzione abusivamente inglobata all'appartamento

Pareti interne difformi rispetto al progetto

Proc. Es. Imm.
423/2022
Tribunale di Catania

PLNF - L1 - a - Planimetria Appartamento Lotto 1 presente nel fascicolo della sanatoria



Ing. GIUSEPPE AUTERI
Via Roma, 66 - Aci Catena (CT)
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791
mail: ing.auteri@gmail.com
Pec: giuseppe.auteri@ingpec.eu



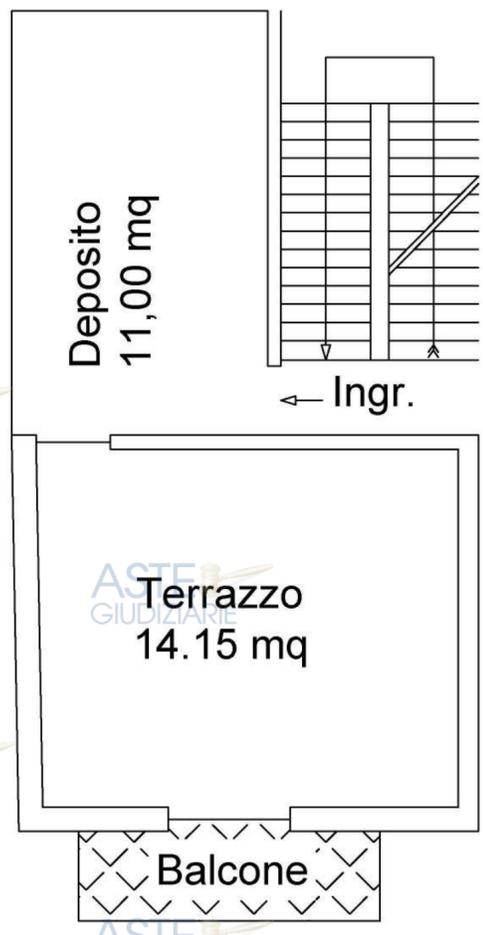


Ing. GIUSEPPE AUTERI
Via Roma, 66 - Aci Catena (CT)
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791
mail: ing.auteri@gmail.com
Pec: giuseppe.auteri@ingpec.eu

Proc. Es. Imm.
423/2022
Tribunale di Catania

PLNR - L1 - b - Planimetria deposito e terrazzo Lotto 1

ASTE GIUDIZIARIE®





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



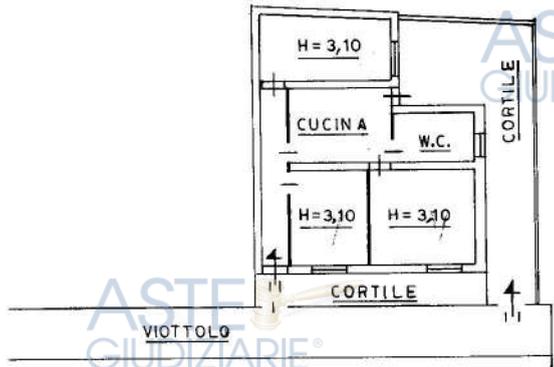
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 652)

Plan: Immobile situato nel Comune di MISTERBIANCO Via A. MANZONI N° 56/A
Ditt: 1907
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA

1732009

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 GIU 1984
PROT. N° 064

24
152

Destinazione
h18 5703 122

Compilata dal INGEGNERE
FRANCESCO GIACCONE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di CATANIA
DATA 06 - Gruppo 1984
Firma Francesco Giaccone

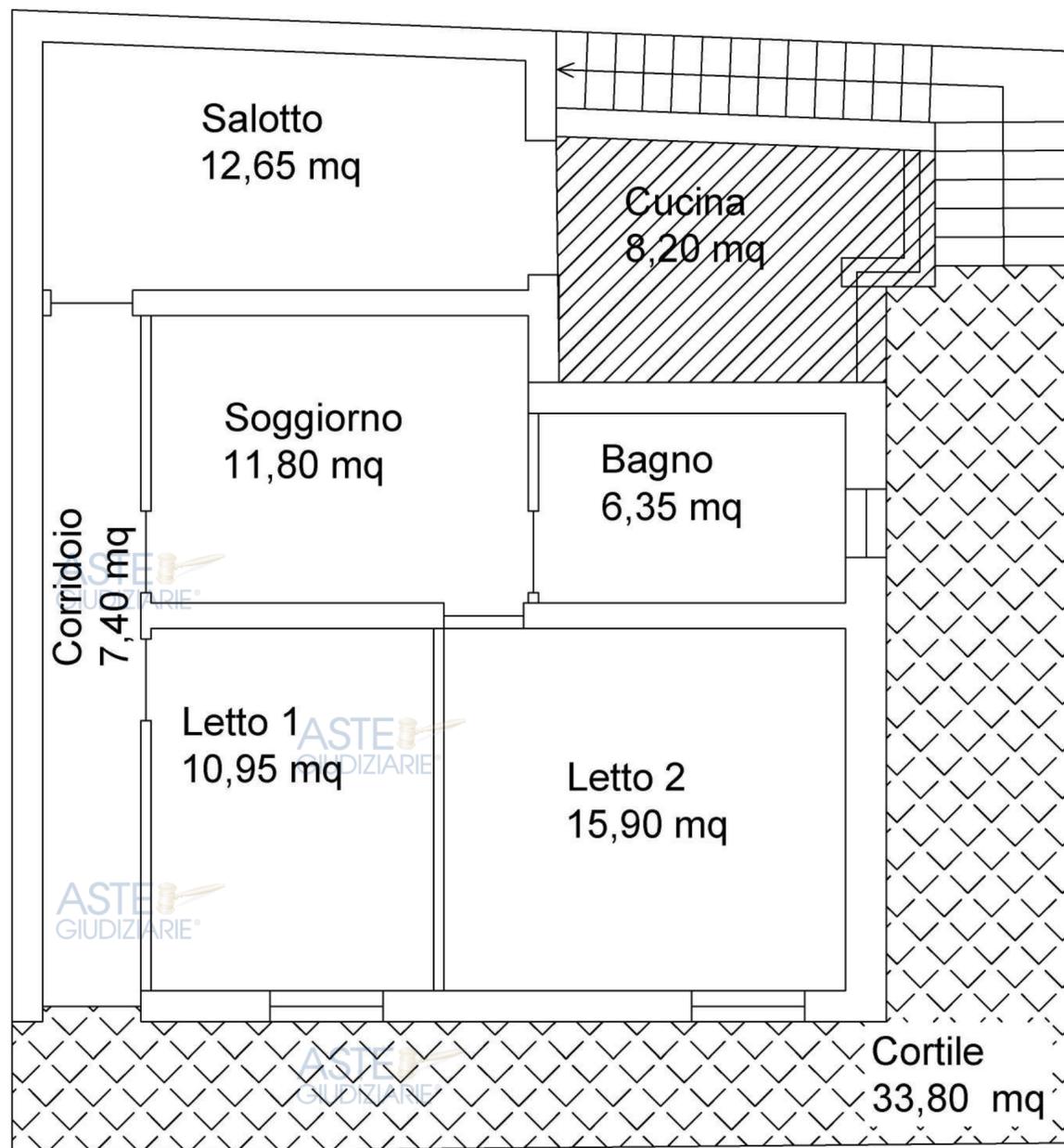
Ultima planimetria in atti



Ing. GIUSEPPE AUTERI
Via Roma, 66 - Aci Catena (CT)
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791
mail: ing.auteri@gmail.com
Pec: giuseppe.auteri@ingpec.eu

Proc. Es. Imm.
423/22
Tribunale di Catania

PLNR - L2 - a - Rilievo appartamento Lotto 2



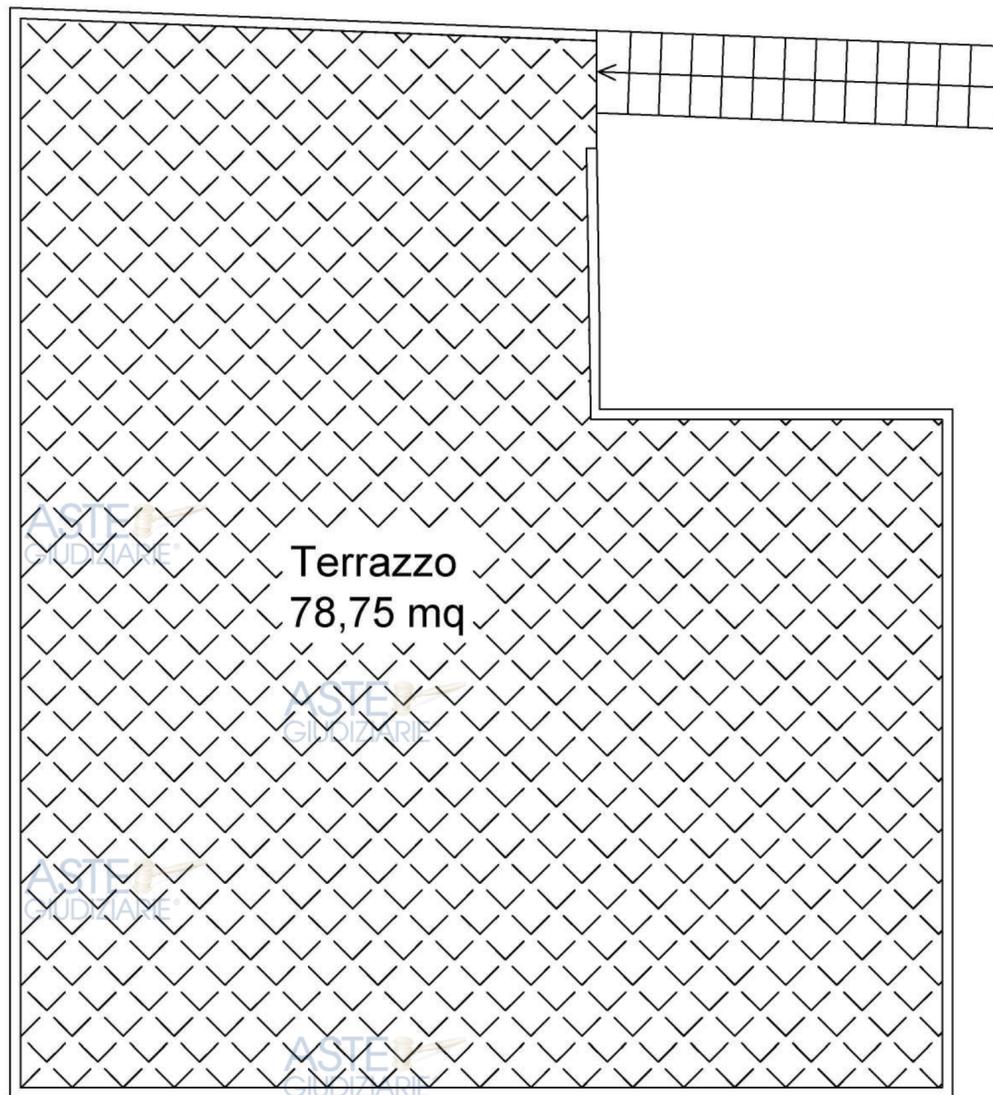
Porzione di cortile
abusivamente
inglobato
all'appartamento



Ing. GIUSEPPE AUTERI
Via Roma, 66 - Aci Catena (CT)
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791
mail: ing.auteri@gmail.com
Pec: giuseppe.auteri@ingpec.eu

Proc. Es. Imm.
423/2022
Tribunale di Catania

PLNR - L2 - Planimetria terrazzo Lotto 2



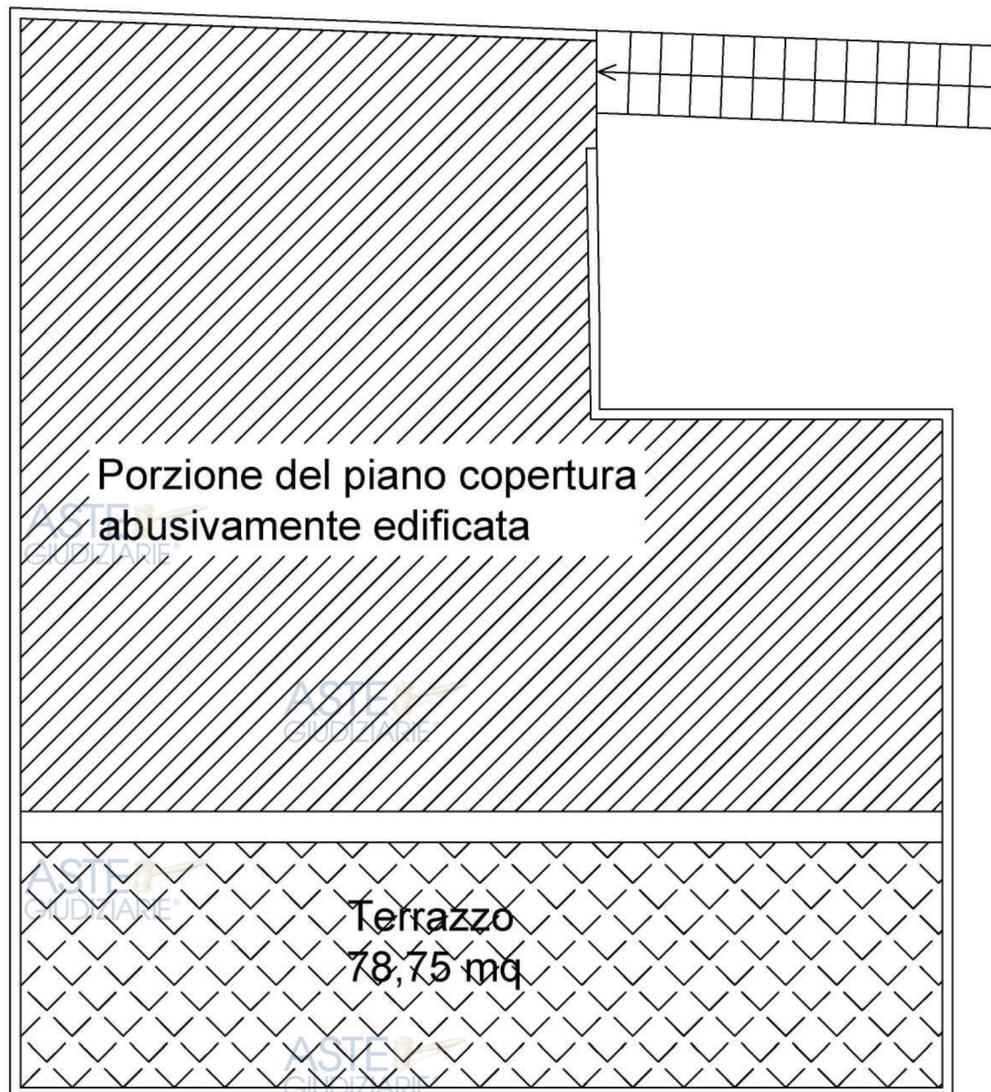
ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. GIUSEPPE AUTERI
Via Roma, 66 - Aci Catena (CT)
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791
mail: ing.auteri@gmail.com
Pec: giuseppe.auteri@ingpec.eu

Proc. Es. Imm.
423/22
Tribunale di Catania

**PLNR - L2 - b - Planimetria terrazzo con indicata la
porzione abusivamente edificata - Lotto 2**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®