
TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 435/2021

Giudice dell'esecuzione –Dott.ssa Maria Angela Chisari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Parte ricorrente (Creditore):

Parte debitrice: (Esecutato)

Esperto per la stima:

dott. Ing. Caterina Dipollina

Via Caduti del Lavoro 46

95030 – Gravina di Catania



PREMESSA.....	2
CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U	6
LOTTO 1 Quota 1/2 di casa terrana e terreno, Santa Venerina (CT) Via Leopardi traversa di Via Nuova.....	8
LOTTO 2 Piena proprietà di garage e cantina, Santa Venerina (CT) Via traversa di Piazza Marconi.....	20
CONCLUSIONI	29
ELENCO DEGLI ALLEGATI	30



PREMESSA

La scrivente dott. ing. Caterina DIPOLLINA, con studio in Gravina di Catania via caduti del lavoro n.46, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n. A4659 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 1196, in data 08/06/2023 veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Angela Chisari, Esperto per la stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva n. 435/2021. La suddetta nomina veniva notificata a mezzo pec in data 09/06/2023.

In data 12/06/2023, avendo accettato l'incarico, prestava Giuramento di rito in modalità telematica.

In sede di nomina venivano affidati alla scrivente i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

- h. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j. *in caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/01 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;*
- k. *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*
- 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- m. *Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico,*
- n. *Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente,*
- 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*
- p. *Accerti l'importo annuo di 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,*
- 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).*

- 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;
- s. **determini il valore di ciascun immobile procedendo a tal fine al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadrato 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 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 cpc nuova formulazione);**
- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u. **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
- v. **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;**
- 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;**
- 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 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 C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste

quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Gli immobili oggetto di valutazione, secondo decreto di nomina e atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 C.P.C. del 02/07/2021 sono di seguito specificati:

1. Quota 1/2 di casa terrana con annesso terreno in Santa Venerina (CT) Via Nuova n. 33, piano terra in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 98 (casa terrana) e in N.C.T. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particelle 97, 99, 105 (terreno).
2. Quota 1/1 di garage in Santa Venerina (CT) Via Traversa di Via Rettifilo, piano S1 in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 33 particella 655 sub. 12.
3. Quota 1/7 di appartamento e garage in Santa Venerina (CT) Via Traversa di Via Rettifilo, piano terra e piano S1 in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 33 particella 655 sub.4 (appartamento) sub.18 (garage e cantina).
4. Quota 1/7 di casa terrana in Santa Venerina (CT) Via Nuova n. 13, piano terra in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 729.
5. Quota 1/7 di garage in Santa Venerina (CT) Via Fondannone n. 151; in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 63 sub.1.
6. Quota 1/7 di appartamento a piano terra in Santa Venerina (CT) Via Fondannone n. 151; in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 63 sub.2.
7. Quota 1/7 di appartamento a piano primo in Santa Venerina (CT) Via Fondannone n. 151; in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 63 sub.3.
8. Quota 1/7 di deposito con annesso terreno in Santa Venerina (CT) Via Fondannone in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 1574 e in N.C.T. al foglio 32 particella 1573.
9. Quota 1/7 di appartamento a piano terra e deposito in Acireale (CT) Via Mastro d'Acqua; in N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 32 particella 811 sub.1 (appartamento), sub.2 (deposito).
10. Quota 1/14 di terreno e edificio in Acireale (CT) Via Mastro d'Acqua; in N.C.T. del Comune di Acireale al foglio 32 particella 593, 594.
11. Quota 44/336 di terreno in Acireale (CT) Via Mastro d'Acqua; in N.C.T. del Comune di Acireale al foglio 33 particella 394, 395.



Contestualmente al Giuramento la scrivente visionava ed estraeva copia del fascicolo processuale della Procedura Esecutiva R.G. n. 435/2021

Con raccomandata A/R di Poste Italiane al debitore esecutato e con pec al creditore procedente del 14/06/23 (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..1**), comunicava l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso sui luoghi per il giorno 28/06/2023 alle ore 15.30, con invito alle parti a presenziare al sopralluogo per l'ispezione dei beni oggetto di esecuzione.

In data 28/06/2023 alle ore 15.30 la scrivente si portava presso gli immobili oggetto di esecuzione identificati come beni nn. 5, 6, 7. Si è dato inizio alle operazioni peritali alla sola presenza del debitore esecutato. È stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili identificati ai numeri 5, 6, 7. Successivamente è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili identificati ai numeri 1, 4, rimandando alla data 11/07/2023 il sopralluogo presso i restanti immobili. Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1.2). Previo avviso per le vie brevi al debitore esecutato e mediante pec al creditore procedente, è stato comunicato il proseguimento delle operazioni peritali.

In data 11/07/2023 è stato effettuato il sopralluogo di rito presso gli immobili identificati ai numeri 2, 3, 9, 10, 11. Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1.2).

Mediante piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate venivano acquisite visure catastali (ALLEGATO 2.3), planimetrie catastali (ALLEGATO 2.2), estratto dei fogli di mappa catastale (ALLEGATO 2.1). Inoltre veniva effettuata, sempre mediante piattaforma SISTER, ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4).

In data 11 Ottobre 2023 essendo ancora in corso accertamenti indispensabili per l'espletamento dell'incarico conferito, veniva inoltrata istanza di proroga di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale. In data 03 Novembre 2023, veniva concessa la proroga richiesta.

Presso l'Archivio Notarile di Catania è stato richiesto l'accesso agli atti di provenienza.

In data 27 Novembre 2023, mediante istanza del Giudice, veniva ridotto il pignoramento immobiliare ai beni ricompresi ai numeri 1 e 2, ovvero:

- 1- Quota 1/2 di casa terrana con annesso terreno in Santa Venerina (CT) Via Nuova n. 33, piano terra in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 98 (casa terrana) e in N.C.T. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particelle 97, 99, 105 (terreno).
- 2- Quota 1/1 di garage e cantina in Santa Venerina (CT) Via Traversa di Via Rettifilo, piano S1 in N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 33 particella 655 sub. 12.

In data 03 Gennaio 2024, previa richiesta a mezzo pec del 16 Novembre 2023, la scrivente effettuava, presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Venerina - sezione Urbanistica, l'accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica degli immobili ricompresi ai numeri 1 e 2.





Per la tipologia ed ubicazione degli immobili pignorati, si è reso opportuno suddividere i beni in due lotti distinti, che saranno trattati nei due capitoli seguenti:

LOTTO 1 Quota 1/2 di casa terrana con annesso terreno in Santa Venerina (CT) Via Nuova n. 33

LOTTO 2 Quota 1/1 di garage e cantina in Santa Venerina (CT) Via Traversa di Via Rettifilo piano S1

Quindi, ultimati tutti gli adempimenti e accertamenti necessari e in possesso di tutti i dati, la scrivente risponde ai quesiti posti per i distinti due lotti e presenta la propria relazione tecnica di consulenza.



**N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particella 98 (casa terrana)
e in N.C.T. del Comune di Santa Venerina al foglio 37 particelle 97, 99, 105 (terreno).**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti, risulta che il bene pignorato ricompreso nel Lotto 1, oggetto della procedura esecutiva n. 435/2021, è sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Leopardi traversa di Via Nuova.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio di mappa 37 particella 98 (casa terrana) in Catasto Via Nuova 31, 33 piano terra e al N.C.T. del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio di mappa 37 particelle 97, 99, 105 (terreno).

Confina a nord, est e sud con terreni altra ditta, a ovest con terreni e fabbricati altra ditta e con la Via Leopardi, salvo migliori confini.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale della casa terrana risulta conforme allo stato di fatto, pur trattandosi di fatto di un rudere, con parti strutturali e di finiture pericolanti.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



QUESITO "b"

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

Nell'atto di pignoramento del 02/07/2021 risultano pignorati tra gli altri i seguenti beni che compongono il LOTTO 1: *"Casa terrana di vani 3 catastali con cortile ed annesso terreno, sita in Santa Venerina (CT) via Nuova n. 33 e identificata al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio 37 particelle 98 (3 vani), 97 (mq 272), 99 (mq 282), 105 (mq 207) quota proprietà 1/2"*.

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 16/07/2021 registro generale n. 33110 registro particolare n. 24923.

Nella nota di trascrizione il bene pignorato risulta all'unità negoziale 1 – immobili nn. 1, 2, 3, 4.

I beni pignorati sono in testa al debitore esecutato in ragione della quota pari a 1/2.

QUESITO "c"

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

Dalla consultazione delle visure storiche catastali e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta che

- I beni pignorati ricompresi nel LOTTO 1 (casa terrana con annesso terreno in Santa Venerina (CT) frazione Linera, Via Nuova n. 31, 33, oggi via Leopardi traversa di via Nuova) sono pervenuti in testa al debitore esecutato in ragione di 1/2 quota proprietà con atto di compravendita del 15/02/1971 trascritto in data 02/03/1971 ai nn. 7733/6341.

I beni ricompresi nel LOTTO 1 costituiscono per il debitore esecutato beni personali, in quanto acquistati prima dell'entrata in vigore della Legge 151/1975.

QUESITO "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.

Dalla consultazione delle visure storiche catastali, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta che i beni pignorati ricompresi nel LOTTO 1 (casa terrana con annesso terreno in Santa Venerina (CT) frazione Linera, Via Nuova n. 31, 33, oggi via Leopardi traversa di via Nuova) sono pervenuti in testa al debitore esecutato in ragione di 1/2 quota proprietà con atto di compravendita del 15/02/1971 trascritto in data 02/03/1971 ai nn. 7733/6341.

È stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio anteriore alla data del pignoramento.

QUESITO "e"

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

La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.

QUESITO "f"

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

Dall'analisi della documentazione in atti nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare (ALLEGATO 2.4) risulta che sugli immobili ricompresi nel LOTTO 1 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

casa terrana f 37 particella 98:

- TRASCRIZIONE del 18/10/1991 - Registro Particolare 30268 Registro Generale 42117 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 14/10/1991
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 09/06/2010 - Registro Particolare 20428 Registro Generale 34714
Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 265779/23618 del 10/05/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- TRASCRIZIONE del 24/06/2014 - Registro Particolare 17397 Registro Generale 23569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6494 del 12/06/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - R. Particolare n.24923 R. Generale n. 33110
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO CATANIA
Repertorio 5033 del 02/07/2021
Atto ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Terreni f 37 particelle 97, 99, 105

- ISCRIZIONE del 25/11/1991 - Registro Particolare 6241 Registro Generale 47439
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 3395 del 28/09/1991
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Trascrizione del 16/07/2021 - R. Particolare n.24923 R. Generale n. 33110
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO CATANIA
Repertorio 5033 del 02/07/2021
Atto ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO "a"

*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*

I beni ricompresi nel LOTTO 1 sono costituiti da

- una **casa terrana** in Santa Venerina Frazione Linera, Via Leopardi traversa di Via Nuova, già Via Nuova 31/33 **individuato al N.C.E.U.** del Comune di Santa Venerina al
 - foglio di mappa n. 37,
 - particella 98 (piano terra),
 - categoria A/5 classe 1
 - vani 3
 - rendita 23,24 €

- un terreno in Santa Venerina Frazione Linera, Via Leopardi traversa di Via Nuova, già Via Nuova 31/33 **individuato al N.C.T.** del Comune di Santa Venerina al
 - foglio di mappa n. 37,
 - particella 97,
 - ficodindia classe 1
 - are 2,72
 - rendita 2,25 e 0,91 €
- un terreno in Santa Venerina Frazione Linera, Via Leopardi traversa di Via Nuova, già Via Nuova 31/33 **individuato al N.C.T.** del Comune di Santa Venerina al
 - foglio di mappa n. 37,
 - particella 99,
 - ficodindia classe 1
 - are 2,82
 - rendita 2,33 e 0,95 €
- un terreno in Santa Venerina Frazione Linera, Via Leopardi traversa di Via Nuova, già Via Nuova 31/33 **individuato al N.C.T.** del Comune di Santa Venerina al
 - foglio di mappa n. 37,
 - particella 105,
 - ficodindia classe 1
 - are 2,07
 - rendita 1,71 e 0,69 €

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale della casa terrana risulta conforme allo stato di fatto, pur trattandosi di fatto di un rudere.

QUESITO "h"

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

I terreni e le aree esterne di pertinenza hanno superficie totale inferiore ai 5000 metri quadrati. (rif. dell'art. 30 Comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001).

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, adottato con Delibera Commissariale n.5 del 09.02.2017, la Via Leopardi traversa di Via Nuova, ricade nella Zona Territoriale Omogenea B2, ovvero zona residenziale di completamento.

Secondo il suddetto strumento urbanistico, nelle zone territoriali omogenee B2 sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici: indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00; rapporto di copertura 0,80; altezza massima 7,50 ml con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda. Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art. 21 della L. R. 72/78.

QUESITO "i"

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

Dalle indagini condotte dalla scrivente e dai certificati catastali, è emerso che la casa terrana è stata edificata in un contesto periferico rispetto al centro abitato in data antecedente il 01 settembre 1967, pertanto non suscettibile di richiesta di concessione edilizia o permesso di costruire ab origine.

Infatti l'immobile oggetto di pignoramento, come da planimetria catastale risulta censito già in data 09/04/1952.

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale del 09/04/1954.

La zona di interesse è stata ricompresa all'interno del dentro abitato.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina è stato effettuato accesso agli atti. Relativamente all'immobile ricompreso nel lotto 1 è stato presentato un progetto per la demolizione e ricostruzione di edifici per civile abitazione, per il quale la Commissione edilizia in data 07/05/2009 (verbale 08/09) ha espresso parere favorevole.

Non è stata integrata la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico ai fini del rilascio della Concessione edilizia pratica n. 3675.

Si osserva che tale progetto è conforme al vecchio strumento urbanistico superato e sostituito dall'attuale PRG adottato con Delibera Commissariale n.5 del 09.02.2017. Secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Santa Venerina, il suddetto progetto dovrà seguire un nuovo iter per l'approvazione e dovrà essere revisionato e riformulato in conformità ai nuovi indici dello strumento urbanistico in vigore.

QUESITO "j"

in caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/01 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

L'immobile oggetto di pignoramento e ricompreso nel lotto 1 è stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967, pertanto non suscettibile di richiesta di concessione edilizia o permesso di costruire ab origine. Non si tratta di immobile abusivo.

QUESTITO "k"

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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "k", in quanto non si tratta di immobili abusivi.

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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "l".

QUESTITO "m"

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico

In data 10/05/2010 è stata sottoscritta alla presenza del Notaio Boscarino una scrittura privata tra i proprietari dell'immobile e il Comune di Santa Venerina per la costituzione di vincolo di destinazione. Il vincolo urbanistico è stato effettuato a favore del Comune di Santa Venerina ai sensi e per gli effetti delle leggi 17 agosto 1942, n.1150, 28 gennaio 1977, n.10 e della l.r. 27 dicembre 1978, n.71, ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia (pratica n. 3675). L'iter procedurale relativo all'ottenimento della Concessione Edilizia non è stato concluso.

QUESTITO "n"

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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "n".

QUESITO "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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "o".

QUESITO "p"

Accerti l'importo annuo di 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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "p".

QUESITO "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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'immobile risulta in stato di abbandono in condizioni fatiscenti. Non risulta occupato da terzi. Non risultano agli atti contratti di locazione per l'immobile pignorato.

QUESITO "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

I beni ricompreso nel LOTTO 1, casa terrana e terreno circostante, è sito nel comune di Santa Venerina (CT), nella frazione di Linera, con **accesso** dalla via Leopardi, traversa di Via Nuova.

- La casa terrana è individuata al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio di mappa n. 37,
 - particella 98 (piano terra),
 - categoria A/5 classe 1
 - vani 3
 - rendita 23,24 €
- il terreno è individuato al N.C.T. del Comune di Santa Venerina al foglio di mappa n. 37,
 - particella 97, ficodindia classe 1 are 2,72rendita 2,25 e 0,91 €
 - particella 99, ficodindia classe 1, are 2,82, rendita 2,33 e 0,95 €
 - particella 105, ficodindia classe 1, are 2,07, rendita 1,71 e 0,69 €

La casa terrana è in stato di abbandono, presenta evidenti carenze strutturali, sia in copertura che in facciata.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

Il contesto in cui è inserito l'immobile è residenziale.

L'edificazione del fabbricato è antecedente agli anni cinquanta.

La struttura portante dell'immobile è in muratura. La copertura in elementi in legno risulta in stato di evidente degrado strutturale.

Presenta quattro tinte locali, non è presente alcun servizio igienico né infissi interni. Le pareti divisorie in muratura sono allo stato grezzo, prive di intonaco. Non sono presenti impianti di alcun genere. Anche la pavimentazione è parzialmente inesistente.

La superficie commerciale della casa terrana è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

La superficie commerciale della casa terrana è mq 110,00

In generale si presenta in pessimo stato di manutenzione.

il terreno ha superficie complessiva di are 7,61, in stato incolto solo parzialmente adibito a piantagione stagionale. È inoltre presente sul confine sud una cisterna.

Il lotto 1 complessivamente confina a nord, est e sud con terreni altra ditta, a ovest con terreni e fabbricati altra ditta e con la Via Leopardi, salvo terzi.

QUESITO "s"

determini il valore di ciascun immobile procedendo a tal fine al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadrato 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 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 cpc nuova formulazione)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

La stima sintetica comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d'uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

CASA TERRANA

ANALISI DI STIMA:

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'anno 2023 I semestre, per la Zona Suburbana CONTRADA LINERA- VIE : FINOCCHIARO - NUOVA - CAVALLARO - CHIESA - ETNA - PASCOLI - FONDANNONE - TOMARCHIO - RETTIFILO - FELICETTO, in cui ricade la Via Leopardi, **per immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo economico** in stato conservativo normale il valore di mercato unitario risulta compreso tra 400,00 €/mq e 550,00 €/mq.

Occorre tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, che nel caso in specie, trattandosi di rudere inagibile, conduce a decurtare il valore minimo desunto dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio del 30%. Pertanto il valore unitario è stato assunto pari a 280€/mq. Il suddetto valore è stato altresì confrontato e confermato con le inserzioni di compravendita di immobili focalizzate sullo stesso "segmento di mercato", nelle medesime condizioni di conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, ecc.

Dai valori ricavati dall'Osservatorio Immobiliare, decurtato in funzione dello stato di manutenzione e dalle offerte di vendita sul mercato, si ottiene il più probabile valore di mercato per la casa terrana pari a

$V_{mercato} = \text{Valore unitario di stima €/mq} \times \text{superficie commerciale mq}$

$V_{mercato} = \text{€ } 280,00 \text{ /mq} \times 110,00 \text{ mq} = \text{€ } 30.800,00.$

TERRENO

Considerata la peculiarità del bene e considerato che allo stato attuale è ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere edificato, ricadendo in ZTO B2 (zona residenziale di completamento), il giudizio estimativo è stato espletato in base al valore di trasformazione.

Stima in base al valore di trasformazione

Il valore di trasformazione si ottiene:

$$VA = VF - K$$

dove

VA valore del terreno edificabile

VF valore dell'area + valore del fabbricato al nuovo

K costo di costruzione (880,00 €/mq).

In funzione dei parametri urbanistici dettati dal PRG in vigore, si ottiene una cubatura edificabile di circa 1500 mc. Considerando i restanti parametri urbanistici (distanze dai confini, rapporto di copertura, altezza massima), si ottiene la suscettività edificatoria di circa 650 mq, considerando due levazioni fuori terra e un piano interrato.

Dai suddetti dati si ottiene:

$$VA = (650 \text{ mq} \times 1.000,00\text{€/mq}) - (650 \text{ mq} \times 880,00) = 78.000,00 \text{ €}$$

Complessivamente, valore del lotto 1:

$$\text{Valore lotto 1} = 30.800,00 \text{ €} + 78.000,00 \text{ €} = 108.800,00 \text{ €}$$

QUESITO "t"

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

Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 20%, considerando la maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, si ottiene:

$$\text{€ } 108.800,00 \text{ €} - 20\% = \text{€ } 87.040,00 \text{ arrotondato:}$$

valore a base d'asta:

87.000,00 (ottantasettemila/00) euro

QUESITO "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

Si procederà alla vendita della casa terrana e del terreno annesso all'interno del LOTTO 1.

Si ritiene opportuno non scorporare i due immobili (casa terrana e terreno), in quanto l'accorpamento in un lotto, ne aumenta la commerciabilità, anche in considerazione della suscettività edificatoria del lotto.

QUESITO "v"

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;

Durante il sopralluogo di giorno 28 giugno 2023 è stata effettuato rilievo metrico e fotografico, che si allega alla relazione (ALLEGATO 4.1). E' stata altresì acquisita planimetria catastale (ALLEGATO 2.2).

QUESITO "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*

Si è nel caso di bene indiviso.

Il pignoramento ha colpito la quota del debitore esecutato in ragione di **1/2**.

Nel precedente paragrafo "t", è stata considerata la maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, praticando una decurtazione del 20%.

In considerazione delle caratteristiche generali del lotto, il bene non è comodamente divisibile.

QUESITO "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: ...*

Non sono presenti altri beni pignorati in quota, pertanto non si prevede un progetto di divisione.

**LOTTO 2 Piena proprietà di garage e cantina, Santa Venerina (CT) Via traversa di Piazza
Marconi**

N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio 33 particella 665 sub. 12

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti, risulta che il bene pignorato ricompreso nel Lotto 2, oggetto della procedura esecutiva n. 435/2021, è un garage e cantina, sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Traversa di Piazza Marconi, piano seminterrato.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio di mappa 33 particella 665 sub. 12

Confina a nord e a est con corsia condominiale, a sud con garage altra ditta, con corridoio condominiale e con cantine altra ditta, a ovest con terrapieno condominiale, salvo migliori confini.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, anche i restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO "b"

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

Nell'atto di pignoramento del 02/07/2021 risulta pignorato tra gli altri il seguente bene che compone il LOTTO 2: "garage a piano sotto strada di mq 57 catastali sito in Santa Venerina (CT) traversa di Via Rettifilo e identificato al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio 33 particella 655 sub. 12, quota per intero".

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 16/07/2021 registro generale n. 33110 registro particolare n. 24923.

Nella nota di trascrizione il bene pignorato risulta all'unità negoziale 2 – immobile n. 1.

Il bene pignorato è in testa al debitore esecutato in ragione della quota pari a 1/1.

QUESITO "c"

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

Dalla consultazione delle visure storiche catastali e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta che

- Il bene pignorato ricompreso nel LOTTO 2 (garage in Santa Venerina (CT) frazione Linera, Via Traversa di Piazza Marconi, già Via traversa di Via Rettifilo) è pervenuto in testa al debitore esecutato in ragione di 1/1 quota proprietà con atto di compravendita del 28/12/1992 trascritto in data 09/01/1993 ai nn. 932/780.

QUESITO "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.

- Dalla consultazione delle visure storiche catastali, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta che il bene pignorato ricompreso nel LOTTO 2 (garage in Santa Venerina (CT) frazione Linera, Via Traversa di Piazza Marconi, già Via traversa di Via Rettifilo) è pervenuto in testa al debitore esecutato in ragione di 1/1 quota proprietà con atto di compravendita del 28/12/1992 trascritto in data 09/01/1993 ai nn. 932/780.

È stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio anteriore alla data del pignoramento.

È stato consultato presso l'archivio notarile della provincia di Catania l'atto d'acquisto, da esso emerge che il debitore esecutato ha dichiarato di essere celibe al momento dell'acquisto del bene.

QUESITO "e"

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

La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.

QUESITO "f"

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

Dall'analisi della documentazione in atti nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare (ALLEGATO 2.4) risulta che sugli immobili ricompresi nel LOTTO 1 gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Trascrizione del 16/07/2021 – R. Particolare n.24923 R. Generale n. 33110
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO CATANIA
Repertorio 5033 del 02/07/2021
Atto ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO "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*

il bene pignorato ricompreso nel LOTTO 2 (garage in Santa Venerina (CT) frazione Linera, Via Traversa di Piazza Marconi, già Via traversa di Via Rettifilo) è costituito da

- un **garage e cantina** in Santa Venerina Frazione Linera, Via Traversa di Piazza Marconi, già Via traversa di Via Rettifilo **individuato al N.C.E.U.** del Comune di Santa Venerina al
 - foglio di mappa n. 33,
 - particella 665 sub. 12 (piano seminterrato)
 - categoria C/6 classe 4
 - mq 57
 - rendita 123,64 €

La particella 665 sub. 12 deriva dalla particella 820 sub. 13, in seguito alla variazione d'ufficio per bonifica identificativo catastale n. 35468 del 25 maggio 2016.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

QUESITO "h"

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

Non è stato allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto trattasi di unità immobiliare censita al nuovo catasto edilizio urbano senza terreni o aree esterne di pertinenza.

QUESITO "i"

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

Dalle indagini condotte dalla scrivente, dai certificati catastali e in seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina, è emerso che il garage e la cantina oggetto della procedura esecutiva, fanno parte di una palazzina destinata a civile abitazione, edificata giusta Concessione Edilizia n. 30/86 del 01/07/1986.

Dall'accesso agli atti il garage e la cantina risultano conformi al progetto presentato e approvato.

QUESITO "j"

in caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/01 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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "j", in quanto non si tratta di immobili abusivi.

QUESITO "k"

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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "k".

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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "l".

QUESITO "m"

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico

Dalle indagini condotte dalla scrivente non esistono inopponibili all'acquirente.

QUESITO "n"

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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "n".

QUESITO "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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "o".

QUESITO "p"

Accerti l'importo annuo di 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

Non risultano somme insolute (spese condominiali non pagate), né spese straordinarie già deliberate.

QUESITO "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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'immobile risulta occupato da terzi, per come dichiarato dal debitore esecutato a titolo gratuito, senza rendita prodotta.

QUESITO "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

Il LOTTO 2, (garage e cantina), è sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Traversa di Piazza Marconi, piano seminterrato.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio di mappa 33 particella 665 sub. 12

Confina a nord e a est con corsia condominiale, a sud con garage altra ditta, con corridoio condominiale e con cantine altra ditta, a ovest con terrapieno condominiale, salvo migliori confini.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, anche i restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

Inoltre dal punto di vista urbanistico lo stato dei luoghi è conforme al progetto presentato e approvato in data 28/02/1986, giusta Concessione Edilizia n. 30/86 del 01/07/1986.

Il garage e la cantina, sono inseriti all'interno della palazzina destinata a civile abitazione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra più un piano seminterrato. Al garage si accede da corsia asfaltata, carrabile a cielo libero, a mezzo di cancello in ferro attestato al numero civico 7

della Via Traversa di Piazza Marconi. Dalla corsia condominiale si accede al vano garage mediante saracinesca in ferro. All'interno del vano garage è presente un soppalco in ferro.

Alla cantina si accede da corridoio condominiale; i due vani (garage e cantina) non sono comunicanti.

Il contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile è residenziale e centrale.

L'edificazione dell'intero fabbricato risale agli anni ottanta/novanta del 1900. La struttura portante dell'edificio residenziale è in cemento armato ordinario, le tamponature sono in laterizio, la copertura a falde. Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

La superficie netta del garage è di mq 52,00, la superficie commerciale è mq 57.00

La superficie netta della cantina è mq 14,00, la superficie commerciale della cantina è mq 15,00.

Per il calcolo della superficie della cantina, si è considerato un coefficiente pari al 20% trattandosi di vano accessorio non collegato direttamente al vano garage.

La superficie commerciale complessiva del lotto 2 è di mq 60,00

QUESITO "s"

determini il valore di ciascun immobile procedendo a tal fine al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadrato 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 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 cpc nuova formulazione)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

La stima sintetica comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d'uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania.

✓ OSSERVATORIO IMMOBILIARE:

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'anno 2023 I semestre, per la Zona Suburbana CONTRADA LINERA- VIE : FINOCCHIARO - NUOVA - CAVALLARO - CHIESA - ETNA - PASCOLI - FONDANNONE - TOMARCHIO - RETTIFILO - FELICETTO, in cui ricade la Via Leopardi, **per immobili a destinazione d'uso box** in stato conservativo normale il valore di mercato unitario risulta compreso tra 450,00 €/mq e 650,00 €/mq.

STIMA DEL GARAGE E CANTINA:

Per il lotto 2 il valore di mercato unitario risulta compreso tra 450,00 €/mq e 650,00 €/mq. È stato assunto il valore unitario medio:

Vmercato Lotto 2 = € 550,00/mq x 60,00 mq = € 33.000,00

QUESITO "t"

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

Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

€ 33.000,00– 15% = € 28.050,00 arrotondato:

valore a base d'asta:

28.000,00 (ventottomila/00) euro

QUESITO "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

Si procederà alla vendita del garage e cantina all'interno del LOTTO 2, essendo catastati al medesimo subalterno.

QUESITO "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 MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Durante il sopralluogo di giorno 11 luglio 2023 è stata effettuato rilievo metrico e fotografico, che si allega alla relazione (ALLEGATO 4.2). E' stata acquisita planimetria catastale (ALLEGATO 2.2).



QUESITO "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

Non si è nel caso di bene indiviso.

Il pignoramento ha colpito la quota del debitore esecutato pari a **1/1**.

QUESITO "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: ...

Non si prevede un progetto divisionale.

CONCLUSIONI**LOTTO 1**

Quota 1/2: casa terrana e terreno circostante, in Santa Venerina (CT) frazione di Linera, via Leopardi, traversa di Via Nuova.

individuato al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina al foglio di mappa n. 37, particella 98 (piano terra) e al N.C.T. del Comune di Santa Venerina al foglio di mappa n. 37, particella 97, particella 99, particella 105.

Valore a base d'asta LOTTO 1: 87.000,00 (ottantasettemila/00) euro

LOTTO 2

Intera proprietà: garage e cantina in Santa Venerina (CT), Via Traversa di Piazza Marconi, piano s.i.

Individuato al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio di mappa 33 particella 665 sub. 12

Valore a base d'asta LOTTO 2: 28.000,00 (ventottomila/00) euro

Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, la scrivente rimette la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, la scrivente ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordata.

Gravina di Catania,

Il tecnico esperto per la stima
Dott. Ing. Caterina Dipollina



- ALLEGATO 1 **SOPRALLUOGO**

ALLEGATO 1.1 *Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo*

ALLEGATO 1.2 *Verbale di inizio operazioni peritali e sopralluoghi del 28/06/2023 e dell'11/07/2023.*

- ALLEGATO 2 **AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO E ISPEZIONI IPOTECARIE**

ALLEGATO 2.1 *Estratto foglio di mappa (f. 37, f. 33)*

ALLEGATO 2.2 *Planimetria catastale lotto 1 (f. 37 part. 98); lotto 2 (f. 33 part. 665 sub. 12)*

ALLEGATO 2.3 *Visura storica lotto 1 (f. 37 part. 98, 97, 99, 105); lotto 2 (f. 33 part. 665 sub. 12).*

ALLEGATO 2.4 *Ispezione ipotecaria per immobile storica lotto 1 (f. 37 part. 98, 97, 99, 105); lotto 2 (f. 33 part. 665 sub. 12)*

- ALLEGATO 3 **DOCUMENTI VARI – ACCESSO ATTI COMUNE DI ACIREALE**

ALLEGATO 3.1 *Richiesta di accesso agli atti documentali*

ALLEGATO 3.2 *Documentazione Lotto 1*

ALLEGATO 3.3 *Documentazione Lotto 2*

- ALLEGATO 4 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E GRAFICO**

ALLEGATO 4.1 **LOTTO 1 – ALLEGATO FOTOGRAFICO E GRAFICI**

ALLEGATO 4.2 **LOTTO 2 – ALLEGATO FOTOGRAFICO E GRAFICI**

