

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n°463/2023 R.G.

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nei confronti di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott.ssa Cristiana DELFA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

INDICE

1. PREMESSA: IL MANDATO

pag. 3

2. ASPETTI INTRODUTTIVI

pag. 8

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

pag. 9

5. ALLEGATI

pag. 37



Studio tecnico Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto

Via XX Settembre n°65 – 95045 Misterbianco (CT) tel. 347-1981161

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva immobiliare n°463 / 2023 R.G.

Promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nei confronti di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

G.E. Dott.ssa CRISTIANA DELFA

1. PREMESSA : IL MANDATO

Con ordinanza del 09/11/2024 la Sig.ra Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristiana Delfa, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla società Xxxxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, procedura iscritta al n. 463/2023 del R.G.Es. conferendo il seguente incarico:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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 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
- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di 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, 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
- 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 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;

- q) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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 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);
- 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'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.

2. ASPETTI INTRODUTTIVI

Come consuetudine, prima di dare inizio alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare a tutti i soggetti interessati la data del sopralluogo.

Le parti, essendo queste non costituite, lo scrivente ha inviato a mezzo di raccomandata con prova di consegna la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali.

Alla prefissata data del sopralluogo, 29 novembre 2024, lo scrivente insieme al nominato custode del presente procedimento, Avv. Arcidiacono Concetto, si recava sui luoghi. Era presente solo un debitore esecutato, la Sig.ra xxxxxxxxxxxx, identificata a mezzo documento di identità. Il Sig. xxxxxxxxxxxx, secondo debitore esecutato, risiede in altro domicilio in quanto separato dalla coniuge. Il medesimo è stato convocato a mezzo di raccomandata con prova di consegna; missiva non è stata ritirata, anche se in maniera informale è stato reso edotto della procedura in atto e delle operazioni peritali da espletare.

Lo scrivente ha visionato gli immobili oggetto del procedimento ed effettuato di ciascuno sia un rilievo metrico che un rilievo fotografico, al fine di costatarne la rispondenza con le documentazioni catastali e comunali.

Nei giorni precedenti al sopralluogo, il CTU ha effettuato un accesso telematico al sito dei seguenti uffici al fine di recuperare la documentazione a corredo degli immobili:

- archivio storico del Comune di Catania, per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica dell'immobile, l'esistenza di concessioni edilizie e alle condizioni di abitabilità e / o agibilità, ed eventualmente visionando e riproducendo copia della documentazione depositata agli atti.
- Richiesta telematica all'U.T.C. per il rilascio della destinazione d'uso e dei vincoli esistenti sul sito in cui sorgeva l'immobile
- Per controllare i dati catastali U.T.E. di Catania riferiti all'immobile ed accertare la rispondenza con quello esistente sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato l'accesso telematico al portale del sito.
- Per effettuare l'accertamento alla Conservatoria dei RR.II: di Catania per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, lo scrivente ha effettuato un accesso telematico al sito.
- Anche per quanto riguardava le ispezioni ipotecarie, è stato effettuato un accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate, per acquisire gli atti delle ipoteche e dei pignoramenti effettuati sui beni pignorati.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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;*

Identificazione dei beni pignorati: i beni pignorati fanno parte della procedura di esecuzione immobiliare n.463/2023 R.G. e riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, per:

1- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 6; Categoria A/4, R.C. € 173,53. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione della sola debitrice eseguita Sig.ra xxxxxxxxxxxx e dalle sue figlie. Posto al piano terreno del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 115 mq, di cui 100 mq superficie coperta, 15,0 mq cortile di pertinenza all'immobile. L'immobile è stato generato dall'ampliamento dell'immobile identificato al NCEU al foglio 27 particella 28 sub 1 (unità soppressa). Con una struttura portante realizzata con muri ciclopici in pietrame (anno di costruzione risalente al 1939 facendo fede alla data di presentazione della planimetria catastale del sub 1). L'accatastamento dell'immobile, con l'ampliamento risale al 2003, ossia l'anno di acquisto del medesimo da parte dei debitori eseguiti. Nell'archivio storico del Comune non vi è traccia del progetto originario, visto che trattasi di una costruzione ante 1942. Le tamponature esterne così come le ripartizioni dei locali interni sono state realizzate da pietrame a blocchi ben sbozzati o squadriati, con ricorsi orizzontali regolari. I paramenti sono efficacemente legati da cannarozzoni. La malta è di calce e sabbia fine o polvere di pietra calcarea. Il termine utilizzato per tale tipologia di muratura è quella a "intostoni" lavici e listature di mattoni. Lo spessore dei muri perimetrali esterni è di non meno di 40 cm.; le tramezzature interne, presentano uno spessore inferiore ed una tipologia costruttiva differente, visto che sono stati apportati degli interventi di ristrutturazione con abbattimenti e ricostruzioni di pareti, oltre ai lavori di ampliamento eseguiti sull'originario sub 1. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con idropittura con colori pastello. Gli infissi esterni

presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera e oscuranti sempre in alluminio anodizzato. Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzate in legno tamburato. L'immobile presenta caldaia autonoma alimentata a metano, ed in tutti i locali è presente l'impianto di riscaldamento con elementi riscaldanti in alluminio. L'impianto elettrico è risalente agli anni 2000, ossia conseguente agli interventi di manutenzione straordinaria all'immobile, in ogni caso non vi è alcuna certificazione o adeguamento alle normative vigenti. L'immobile a nord confina con altra ditta, così come a sud. Ad Ovest confina con Via Palermo, e ad est confina con il sub 5.

2- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 5; Categoria A/4, R.C. € 28,92. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione della figlia della debitrice esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx. Posto al piano terreno del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 24 mq, di cui 23 mq superficie coperta, 1,0 mq cortile di pertinenza all'immobile. L'immobile è stato generato dall'abbattimento e riduzione della superficie della costruzione identificata al NCEU al foglio 27 particella 28 sub 2 (unità soppressa) L'immobile è catalogato come civile abitazione ma è priva dei servizi fondamentali, ossia servizi igienici e cucina. È presente un'unica stanza adibita a camera da letto. Con una struttura portante realizzata con muri ciclopici in pietrame anno di costruzione risalente al 1939 facendo fede alla data di presentazione della planimetria catastale del sub 1). L'accatastamento, nella nuova conformazione dell'immobile, risale al 2003, ossia l'anno di acquisto del medesimo da parte dei debitori esecutati. Nell'archivio storico del Comune non vi è traccia del progetto originario, visto che trattasi di una costruzione ante 1942. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti presentano una finitura con idropittura con colori pastello. L'infilso esterno è stato realizzato in alluminio anodizzato con vetro camera e oscurante sempre in alluminio anodizzato. L'immobile non presenta né caldaia né impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è risalente agli anni 2000, ossia conseguente agli interventi di manutenzione straordinaria all'immobile, in ogni caso non vi è alcuna certificazione o adeguamento alle normative vigenti. L'immobile a nord confina con altra ditta, così come a sud.



Ad ovest confina con il sub 5, ad est confina con la particella 987, sempre di proprietà della debitrice esecutata xxxxxxxxxxxx e del coniuge xxxxxxxxxxxx.

3- Immobile destinato a magazzino / deposito, sito in Catania, in Via Palermo,556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 987; Categoria C/2, R.C. € 113,10. L'immobile in oggetto risulta essere adibito a ripostiglio e deposito di vettovalie e vecchi oggetti inutilizzati dall'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx. L'immobile è costituito complessivamente da tre locali, tutti posti al piano terreno, e si sviluppano per una superficie complessiva di circa 106 mq, di cui 34,20 mq superficie coperta, ripartita in tre distinti locali, 71,80 mq cortile di pertinenza agli immobili. Le tamponature esterne sono state realizzate con mattoni in cemento vibrato. Tutti e tre i ripostigli non presentano ne impianto elettrico né alcuna forma di rifinitura. La copertura è realizzata con pannelli in eternit.

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;*

Dall'atto di pignoramento, gli immobili oggetto del provvedimento sono: Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo,556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 6; Categoria A/4; Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo,556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 5; Categoria A/4; Immobile destinato a magazzino / deposito, sito in Catania, in Via Palermo,556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 987, Categoria C/2. Tutti gli immobili risultano in quota di 1/2 al xxxxxxxxxxxx ed in quota di 1/2 alla xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione dei beni. Sia dall'atto di pignoramento che dai certificati catastali, gli immobili figurano censiti in Via Palermo, 556. Lo scrivente ha potuto accertare che gli immobili sono ubicati in Via Palermo,556.

Dal confronto dei suddetti dati con quelli riportati nell'ispezione ipotecaria, vi è totale corrispondenza tra gli immobili pignorati ed il creditore, xxxxxxxxxxxx, nonché i medesimi debitori esecutati, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

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....

I beni immobiliari oggetto del procedimento di pignoramento, risultano essere:

1) Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 6; Categoria A/4; 2) Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 5; Categoria A/4; 3) Immobile destinato a magazzino / deposito, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 987, Categoria C/2. Tutti gli immobili risultano in quota di 1/2 al xxxxxxxxxxxx ed in quota di 1/2 alla xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione dei beni. In data 20/05/2015, il G.I., decidendo sull'istanza di sequestro ai sensi dell'art. 156 IV co. C.C. avanzata da xxxxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxxxxxx, a seguito della mancata corresponsione dell'assegno di mantenimento determinato in favore della figlia minore, con provvedimento del 20.05.2015 emesso nella causa iscritta al n. 7319/2014 r.g. Tribunale di Catania, avente ad oggetto separazione giudiziale dei coniugi, ha così statuito: dispone ai sensi dell'art. 156 iv co. c.c., sino alla concorrenza di euro 18.375,84 il sequestro della metà indivisa dell'immobile in Catania Via Palermo n. 556.

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*

Gli immobili oggetto del provvedimento di pignoramento, sono pervenuti ai debitori eseguiti nelle seguenti modalità:

In data 11/04/2003 i Sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx acquistarono con regolare atto di compravendita, ai rogiti del Notaio Dott. Cannizzo Marco, registro generale 14676, registro particolare 10866, gli immobili identificati al NCEU al foglio 27 particella 28 sub 6 (civile abitazione) e particella 987 (magazzino / deposito). I venditori degli immobili identificati al foglio 27 particella 28 sub 6 e particella 987, ossia i Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ricevevano gli immobili in oggetto per successione per causa di morte della congiunta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (morte avvenuta in data 20/10/1999); atto di successione del 18/02/2003, registro generale 62388, registro particolare 45890. Con atto di compravendita dell'11/04/2003, i debitori eseguiti acquistavano, sempre al rogito del Notaio Dott. Cannizzo Marco, registro generale 14677, registro particolare 10867, l'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 27 particella 28 sub 5 (civile abitazione). I venditori del suddetto immobile, venivano in possesso dell'immobile dai Sigg.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per successione per causa di morte del congiunto Lanzafame Francesco (morte avvenuta in data 13/02/1987); Voltura n. 1527.1/2003 - Pratica n. 87368 in atti dal 24/02/2003

Si riscontra che le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento risultano continue, come accertato dallo scrivente durante le verifiche svolte l'Ufficio del Registro.

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;*

L'accertamento è stato possibile concluderlo in quanto la documentazione prodotta agli atti era sufficiente all'espletamento dell'incarico. Si precisa altresì che, nell'archivio storico comunale non esiste alcun progetto depositato, in quanto gli immobili risalenti come anno di costruzione subito al secondo dopo guerra, 1945; in ogni caso gli immobili sono privi di alcuna concessione edilizia.

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;*

Sull'immobile in oggetto, gravano delle note di trascrizione e iscrizione che il sottoscritto ha verificato all'Agenzia delle Entrate di Catania in data 22/06/2023. A questa data risultano le seguenti trascrizioni:

Una nota di trascrizione del 11/04/2003 riguarda l'atto tra vivi di compravendita -.
Registro particolare 10866 registro generale 14676

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 10/04/2003
Notaio NOTAIO MARCO CANNIZZO
Sede CATANIA (CT)

Numero di repertorio 25684/11935
Codice fiscale CNN MRC 61D15 C351 H

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27 Particella 28 Subalterno 6
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6 vani
Indirizzo VIA PALERMO N. civico 556
Piano T

Immobile n. 2

Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27 Particella 987 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 30 metri quadri

Indirizzo VIA PALERMO N. civico 556
Piano T

Una nota di trascrizione del 11/04/2003 riguarda l'atto tra vivi di compravendita —.

Registro particolare 10867 registro generale 14677



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 10/04/2003
Notaio NOTAIO MARCO CANNIZZO
Sede CATANIA (CT)

Numero di repertorio 25684/11935
Codice fiscale CNN MRC 61D15 C351 H

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27 Particella 28 Subalterno 5
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 1 vani
Indirizzo VIA PALERMO
Piano T N. civico 556

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Soggetto n. 2 In qualità di -

Contro



Nota di iscrizione del 14/04/2008 – ipoteca volontaria – concessione a garanzia mutuo fondiario. Registro particolare 3723, registro generale 21142

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	7972/5335
Data	11/04/2008	Codice fiscale	SPN LRT 62A29 C351 K
Notaio	SPINA ALBERTO		
Sede	CATANIA (CT)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA				
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO				
Capitale	€ 125.000,00	Tasso interesse annuo	5,75%	Tasso interesse semestrale	0%
Interessi	€ 0,00	Spese	€ 0,00	Totale	€ 188.000,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	25 anni		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	28	Subalterno	6
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA PALERMO			N. civico	556
Piano	T				
Immobile n. 2					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	987	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		30 metri quadri	

Indirizzo	VIA PALERMO	N. civico	556
Piano	T		
Immobile n. 3			
Comune	C351 - CATANIA (CT)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	28
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	1 vani
Indirizzo	VIA PALERMO		N. civico 556
Piano	T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale		BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI
Sede	PALERMO (PA)	
Codice fiscale	05102070827	Domicilio ipotecario eletto
		CATANIA VIA S. EUPLIO N.9 C/O AREA TERR. CATANIA
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

Contro

Una nota di trascrizione del 19/12/2011 riguarda certificato di denunciata successione -. Registro particolare 45890 registro generale 62388

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	Numero di repertorio	19/13/3
Data	18/02/2003	Codice fiscale	-
Pubblico ufficiale	UFFICIO DEL REGISTRO		
	DPCT UT CATANIA (CT)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione	305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica	NO

Atto mortis causa	Data di morte	20/10/1999	Successione testamentaria	-
	Rinuncia o morte di un chiamato			-

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	-	Soggetti a favore	3	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	C351 - CATANIA (CT)
Catasto	TERRENI
Foglio	27 Particella 29
Natura	T - TERRENO
Subalterno	-
Consistenza	88 centiare

Immobile n. 2

Comune	C351 - CATANIA (CT)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	- Foglio 27
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Particella	987
Consistenza	30 metri quadri
Subalterno	-
Indirizzo	VIA PALERMO 556, PIANO T.
N. civico	-

Immobile n. 3

Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE
Indirizzo VIA PALERMO 556, PIANO T.

Particella 28
Consistenza 6 vani

Subalterno 6

N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto TERRENI
Foglio 27- Particella 375
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 30 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELLA PRIMA N. 45 VOL. 3540 DEL 2000. C) SOGGETTI A FAVORE: 1-2-3
FIGLI. SOGGETTO CONTRO: DE CUIUS.

Una nota di trascrizione del 26/05/2015- atto esecutivo o cautelare – sequestro ai sensi dell'art. 156 IV co. C.C. Registro particolare 13322 registro generale 17928

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7319
Data	20/05/2015	Codice fiscale	800 106 50879
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	CATANIA (CT)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	700 SEQUESTRO AI SENSI DELL'ART. 156 IV CO C.C.
Volture catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C
Richiedente MELI PATRIZIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	28	Subalterno	6
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA PALERMO			N. civico	556
Piano	T				
Immobile n. 2					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	987	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		30 metri quadri	
Indirizzo	VIA PALERMO			N. civico	556
Piano	T				
Immobile n. 3					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	28	Subalterno	5
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	1 vani		
Indirizzo	VIA PALERMO			N. civico	556
Piano	T				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL G.I., DECIDENDO SULL'ISTANZA DI SEQUESTRO AI SENSI DELL'ART. 156 IV CO. C.C. AVANZATA DA MELI PATRIZIA NEI CONFRONTI DI MARINO ALFIO, A SEGUITO DELLA MANCATA CORRESPONSIONE DELL'ASSEGNO DI MANTENIMENTO DETERMINATO IN FAVORE DELLA FIGLIA MINORE, CON PREVEDIMENTO DEL 20.05.2015 EMESSO NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. 7319/2014 R.G. TRIBUNALE DI CATANIA, AVENTE AD OGGETTO SEPARAZIONE GIUDIZIALE DEI CONIUGI, HA COSI' STATUITO: << DISPONE AI SENSI DELL'ART. 156 IV CO. C.C., SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 18.375,84 IL SEQUESTRO DELLA META' INDIVISA DELL'IMMOBILE IN CATANIA VIA PALERMO N. 556>>.

Nota di iscrizione del 18/05/2017 – ipoteca giudiziale – derivante da sentenza di condanna. Registro particolare 2453, registro generale 17666

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1417
Data	17/03/2017	Codice fiscale	800 106 50879
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	CATANIA (CT)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0283 SENTENZA DI CONDANNA		
Capitale	€ 12.600,00	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Spese	-
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 25.200,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente MELI PATRIZIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	28	Subalterno	6
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA PALERMO			N. civico	556
Piano	T				
Immobile n. 2					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	987	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		30 metri quadri	
Indirizzo	VIA PALERMO			N. civico	556
Piano	T				
Immobile n. 3					
Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 27	Particella	28	Subalterno	5
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	1 vani		
Indirizzo	VIA PALERMO			N. civico	556
Piano	T				

Sezione C - Soggetti

A favore

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CON LA SENTENZA N. 1417 DEL 17/03/2017 IL TRIBUNALE DI CATANIA DEFINITIVAMENTE DECIDENDO HA COSÌ STATUITO AI FINI DELL'ASSEGNO DI MANTENIMENTO: HA CONDANNATO MARINO ALFIO AL PAGAMENTO PER IL MANTENIMENTO DELLA FIGLIA MINORE ALLA SOMMA DI EURO 350,00 MENSILI A DECORRERE DALLA DATA DI DEPOSITO DEL RICORSO 14/05/2014; HA CONDANNATO MARINO ALFIO AL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 100,00 MENSILI PER IL MANTENIMENTO DELLA MOGLIE A DECORRERE DALLA DATA DI DEPOSITO DELLA SUDETTA SENTENZA 23/03/2017.

Una nota di trascrizione del 12/09/2023- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 33073 registro generale 44190

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 22/07/2023 Numero di repertorio 7103
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CATANIA Codice fiscale 800 106 50879

Sede CATANIA (CT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente VISEB SRL X AVV. GIOVANNI
TUMINO X DOVALUE S.P.A.
019 527 80540
Codice fiscale VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27 Particella 28 Subalterno 6
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Indirizzo VIA PALERMO N. civico 556
Piano T

Immobile n. 2
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27 Particella 987 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 30 metri quadri
Indirizzo VIA PALERMO N. civico 556
Piano T

Immobile n. 3
Comune C351 - CATANIA (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27 Particella 28 Subalterno 5
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 1 vani
Indirizzo VIA PALERMO N. civico 556
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

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;*

Dall'atto di pignoramento, gli immobili oggetto del provvedimento sono: Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 6; Categoria A/4; Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 5; Categoria A/4; Immobile destinato a magazzino / deposito, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 987, Categoria C/2.

Sia dall'atto di pignoramento che dai certificati catastali, gli immobili figurano censiti in Via Palermo, 556. Lo scrivente ha potuto accertare che gli immobili sono ubicati in Via Palermo, 556.

Dal sopralluogo effettuato, il CTU ha riscontrato alcune difformità sostanziali tra la planimetria catastale ed il reale stato dei luoghi. L'immobile censito al foglio 27 particella 28 sub 6 presenta una disposizione degli ambienti totalmente differente a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria comprendendo l'abbattimento anche di pareti e muri perimetrali, nonché l'ampliamento di ambienti. I restanti immobili non hanno subito alcuna variazione planimetrica. Va precisato che l'immobile identificato con il sub 6 (originariamente sub 1) è stato generato da una parziale demolizione con ampliamento a scapito del sub 5 (originariamente sub 2). Il sub 5 è stato modificato, riducendone le dimensioni). Delle due trasformazioni, non vi è traccia all'archivio storico del Comune di Catania.

Ai fini della stima degli immobili tali difformità non hanno interferito nella valutazione del bene. Poiché i suddetti lavori di variazione dei locali interni sono stati eseguiti senza alcuna autorizzazione o comunicazione, pertanto abusivi, sarà onere dell'acquirente procedere alla regolarizzazione dell'immobile viziato da irregolarità.

Si dovrà procedere ad una SCIA in sanatoria, deposito del progetto al genio civile (per quanto riguarda l'ampliamento dell'immobile con l'abbattimento di una parete perimetrale portante). Infine si dovrà procedere con la presentazione di una docfa al Catasto per l'aggiornamento della nuova planimetria catastale.

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

Dalla consultazione degli atti depositati all' Ufficio Tecnico del Comune di Catania, si evince che gli immobili siti in Via Palermo, 556 rispettivamente: destinato a civile abitazione censito al NCEU al foglio n°27, particella n°28, sub 6; immobile destinato a civile abitazione censito al NCEU al foglio n°27, particella n°28, sub 5; e l'immobile destinato a magazzino / deposito censito al NCEU al foglio 27 particella 987 presentano la seguente destinazione urbanistica del PRG. (si allega il certificato di destinazione urbanistica in versione integrale alla presente relazione)

Agenzia del Territorio		PRG – Comune di Catania		N.T.A.
Foglio	Particella	Zonizzazione	ZTO 1444/68*	
27	28	parte in	"VINCOLO ASSOLUTO" (Rispetto stradale)	Art.27
		parte in	"SEDE STRADALE"	---
		parte in	"VERDE PUBBLICO" (corredo stradale)	Art.22
27	987	parte in porzione in	Zona "E" "VINCOLO ASSOLUTO" (Rispetto stradale)	Art.11,15,16 Art.27

Inoltre, ricadono sotto ai seguenti vincoli:

Vincoli Specifici:

- porzione della particella 28, su via Palermo, ricade in zona interessata da Pericolosità Idraulica "P1-Pericolosità bassa" e del Rischio Idraulico "R2- Rischio medio";
- ricadono nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

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;

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, risalgono come epoca di costruzione il 1939 (data desunta dalla presentazione al catasto della planimetria dell'immobile identificato al NCEU al foglio 27 particella 28 sub 1). Dalle ricerche effettuate non è presente alcun progetto depositato all'archivio storico del Comune di Catania, in quanto la costruzione è risalente al 1939. Stante inoltre al certificato di destinazione urbanistica, l'area di sedime, nel 1969 era sottoposta parzialmente a vincoli assoluti (art. 27 delle norme di attuazione), ma le costruzioni erano in ogni caso già presenti. Pertanto dalla ricostruzione temporale, sebbene le costruzioni fossero abusive, in quanto prive di alcuna concessione edilizia, dopo il 1969, tali aree sarebbero state interdette alla costruzione di immobili, oltre che soggette ad esproprio.

Inoltre, l'assenza di un progetto depositato al Comune, ne implica, che gli immobili siano stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo, i quanto risalenti al 1939.

I suddetti vincoli, dopo 5 anni dall'entrata in vigore del PRG, sono decaduti, quindi allo stato attuale, sull'area non insiste alcun vincolo.

Successivamente alla costruzione, degli immobili identificati con i sub 1 e 2, con stati eseguiti dei lavori di parziale demolizione ed ampliamento, venendo a generale gli attuali sub 5 e 6. Le planimetrie catastali, nella nuova configurazione è stata realizzata e depositata in data 2003, ossia in concomitanza del rogito dell'atto di compravendita da parte dei debitori eseguiti.

Dal sopralluogo, è emerso come l'immobile censito al foglio 27, particella 28 sub 6 presentava delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti sull'immobile, risultano essere stati eseguiti senza alcuna autorizzazione o concessione. Non sono presenti altresì presentazioni di istanze di condono di tali abusi edilizi. È stata redatta una planimetria a descrizione dei luoghi evidenziandone le variazioni tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Quesito j): *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*

L'immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 6, come detto, presenta delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi. Sono stati eseguiti lavori di abbattimento di

pareti di divisione interna, nonché l'ampliamento, di circa 4,0 mq di un vano abbattendo parte di parete perimetrale portante. Non risulta alcuna pratica di autorizzazione all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, nè tanto meno richieste di sanatoria per gli interventi già eseguiti. Considerando che i vincoli preordinati dal PRG decadono dopo n°5 anni dall'entrata in vigore dello stesso, e considerando che tali modifiche non riguardano il prospetto principale fronte strada, l'immobile potrà essere sanato ai sensi dell'art. 36 DPR n.380 / 2001. Per ottenere la sanatoria si dovrà procedere con i seguenti step:

- Presentazione della SCIA in sanatoria in cui si denunciano i lavori eseguiti senza la dovuta autorizzazione.
- Redazione di un progetto con le verifiche della struttura portante conseguente all'abbattimento della parete perimetrale portante.
- Catastazione dell'immobile nella nuova conformazione sia interna che esterna nella sagoma.

Consequente all'attività da svolgere per sanare l'immobile, i costi saranno pari a:

- Istanza SCIA al Comune di Catania: € 500
- Costi oneri di urbanizzazione (Consiglio comunale del 24/10/2013- delibera n°50): 17,11 € /mc
- Costi di costruzione: 259,56 € / mq + 7,50 € = 279,03 € /mq per la superficie da sanare: € 2.790,27
- Sanzione mancata presentazione S.C.A.: € 154,00
- Sanzione art. 37 D.P.R. 380/01 comma 1: € 1032,00
- Progetto della nuova struttura dell'immobile, rilievo e redazione pratiche: € 7.000,00
- Presentazione Docfa e nuovo mappale (in quanto cambio della sagoma dell'immobile): € 2.000,00

Il costo complessivo per il risanamento dell'immobile sarà pari a circa € 15.000,00.

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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Dei tre immobili oggetto di procedimento esecutivo, sono quello identificato al foglio 27 particella 28 sub 6 presenta delle difformità. Ad ogni modo è possibile procedere ad una sanatoria, seguendo il seguente iter autorizzativo e relativi costi:

- Presentazione della SCIA in sanatoria in cui si denunciano i lavori eseguiti senza la dovuta autorizzazione.
- Redazione di un progetto con le verifiche della struttura portante conseguente all'abbattimento della parete perimetrale portante.
- Catastazione dell'immobile nella nuova conformazione sia interna che esterna nella sagoma.

Consequente all'attività da svolgere per sanare l'immobile, i costi saranno pari a:

- Istanza SCIA al Comune di Catania: € 500
- Costi oneri di urbanizzazione (Consiglio comunale del 24/10/2013- delibera n°50): 17,11 € /mc
- Costi di costruzione: 259,56 € / mq + 7,50 € = 279,03 € /mq per la superficie da sanare: € 2790,27
- Sanzione mancata presentazione S.C.A.: € 154,00
- Sanzione art. 37 D.P.R. 380/01 comma 1: € 1032,00
- Progetto della nuova struttura dell'immobile, rilievo e redazione pratiche: € 7.000,00
- Presentazione Docfa e nuovo mappale (in quanto cambio della sagoma dell'immobile): € 2000,00

Il costo complessivo per il risanamento dell'immobile sarà pari a circa € 15.000,00.

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

L'immobile oggetto di abusi, identificato al foglio 27 particella 28 sub 6, può essere sanato, pertanto non necessita di demolizione

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

Sugli immobili oggetto di pignoramento non esiste alcuna formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale. Il sito non ricade in area sottoposta a vincolo storico – artistico.

Quesito n): *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente*

Sugli immobili oggetto di pignoramento non esiste alcuna formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale

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*

Gli immobili pignorati, da accertamenti non risultano essere gravati né da censo, livello o uso civico, o da altri pesi. Il diritto di proprietà è stato acquisito a mezzo di regolare atto di compravendita per quanto riguarda 1/2 della proprietà a carico della debitrice esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx e per il restante 1/2 di proprietà a carico del debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxx.

Quesito p): *Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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;*

Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono ubicati in condominio, pertanto non grava su di essi alcuna quota di spese condominiali

Quesito q): *accerti se i **beni pignorati** siano **abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).

Gli immobili sono occupati dalla medesima e solo dalla debitrice esecutata e dalle proprie figlie.

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/),.....*

- 1- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 6; Categoria A/4, R.C. € 173,53. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione della sola debitrice esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx e dalle sue figlie. Posto al piano terreno del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 115 mq, di cui 100 mq superficie coperta, 15,0 mq cortile di pertinenza all'immobile. L'immobile è stato generato dall'ampliamento dell'immobile identificato al NCEU al foglio 27 particella 28 sub 1 (unità soppressa). Con una struttura portante realizzata con muri ciclopici in pietrame (anno di costruzione risalente al 1939 facendo fede alla data di presentazione della planimetria catastale del sub 1). L'accatastamento dell'immobile, con l'ampliamento risale al 2003, ossia l'anno di acquisto del medesimo da parte dei debitori esecutati. Nell'archivio storico del Comune non vi è traccia del progetto originario, visto che trattasi di una costruzione ante 1942. Le tamponature esterne così come le ripartizioni dei locali interni sono state realizzate da pietrame a blocchi ben sbozzati o squadriati, con ricorsi orizzontali regolari. I paramenti sono efficacemente legati da cannarozzoni. La malta è di calce e sabbia fine o polvere di pietra calcarea. Il termine utilizzato per tale tipologia di muratura è

quella a "intostoni" lavici e listature di mattoni. Lo spessore dei muri perimetrali esterni è di non meno di 50 cm.; le tramezzature interne, presentano uno spessore inferiore ed una tipologia costruttiva differente, visto che sono stati apportati degli interventi di ristrutturazione con abbattimenti e ricostruzioni di pareti. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con idropittura con colori pastello. Gli infissi esterni presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera e oscuranti sempre in alluminio anodizzato. Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzate in legno tamburato. L'immobile presenta caldaia autonoma alimentata a metano, ed in tutti i locali è presente l'impianto di riscaldamento con elementi riscaldanti in alluminio. L'impianto elettrico è risalente agli anni 2000, ossia conseguente agli interventi di manutenzione straordinaria all'immobile, in ogni caso non vi è alcuna certificazione o adeguamento alle normative vigenti. L'immobile a nord confina con altra ditta, così come a sud. Ad Ovest confina con Via Palermo, e ad est confina con il sub 5.

2- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 5; Categoria A/4, R.C. € 28,92. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione della figlia della debitrice esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx. Posto al piano terreno del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 24 mq, di cui 23 mq superficie coperta, 1,0 mq cortile di pertinenza all'immobile. L'immobile è stato generato dall'abbattimento e riduzione della superficie della costruzione identificata al NCEU al foglio 27 particella 28 sub 2 (unità soppressa) L'immobile è catalogato come civile abitazione ma è priva dei servizi fondamentali, ossia servizi igienici e cucina. È presente un'unica stanza adibita a camera da letto. Con una struttura portante realizzata con muri ciclopici in pietrame anno di costruzione risalente al 1939 facendo fede alla data di presentazione della planimetria catastale del sub 1). L'accatastamento, nella nuova conformazione dell'immobile, risale al 2003, ossia l'anno di acquisto del medesimo da parte dei debitori esecutati. Nell'archivio storico del Comune non vi è traccia del progetto originario, visto che trattasi di una costruzione ante 1942. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti presentano una finitura con idropittura con colori pastello. L'infisso esterno è stato realizzato in alluminio anodizzato

con vetro camera e oscurante sempre in alluminio anodizzato. L'immobile non presenta né caldaia né impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è risalente agli anni 2000, ossia conseguente agli interventi di manutenzione straordinaria all'immobile, in ogni caso non vi è alcuna certificazione o adeguamento alle normative vigenti. L'immobile a nord confina con altra ditta, così come a sud. Ad ovest confina con il sub 5, ad est confina con la particella 987, sempre di proprietà della debitrice esecutata xxxxxxxxxxxx e del coniuge xxxxxxxxxxxx.

3- Immobile destinato a magazzino / deposito, sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 987; Categoria C/2, R.C. € 113,10. L'immobile in oggetto risulta essere adibito a ripostiglio e deposito di vettovalie e vecchi oggetti inutilizzati dall'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx. L'immobile è costituito complessivamente da tre locali, tutti posti al piano terreno, e si sviluppano per una superficie complessiva di circa 106 mq, di cui 34,20 mq superficie coperta, ripartita in tre distinti locali, 71,80 mq cortile di pertinenza agli immobili. Le tamponature esterne sono state realizzate con mattoni in cemento vibrato. Tutti e tre i ripostigli non presentano né impianto elettrico né alcuna forma di rifinitura. La copertura è realizzata con pannelli in eternit.

Quesito s): *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);*

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;*

La metodologia adottata nella stima degli immobili, in quanto la determinazione del valore degli stessi, pur esistendone differenti scuole di pensiero, non tutte convergono sempre su un unico valore, pertanto l'adozione del metodo di seguito descritto, ossia il

M.C.A. - **Market Comparison Approach**, allo stato attuale rappresenta il metodo di stima più accreditato e poco contestabile. Va precisato che, i valori proposti dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) non rappresentano valori di mercato (determinati dalla compravendita), bensì rappresentano valori indicativi statistici.

Nell'ambito delle valutazioni immobiliari è largamente riconosciuto che le quotazioni OMI rappresentano un valido elemento presuntivo, qualificate anche perché provenienti da una fonte istituzionale. In base a quanto ampiamente argomentato, risulta evidente che non possono assolutamente costituire la fonte dalla quale determinare il valore unitario di mercato di un immobile oggetto di stima. Tuttavia, da esse è possibile trarre una serie di informazioni e indicatori economici utili nell'elaborazione di un giudizio di stima, a partire dall'andamento del mercato immobiliare su base annuale e semestrale, dalle variazioni, in termini di valori e canoni, registrabili in uno stesso segmento immobiliare relativamente a diverse zone omogenee comunali ovvero ad ambiti comunali della stessa provincia, alla stessa epoca.

Come ampiamente spiegato, lo scrivente ha ottenuto i valori di mercato di stima da un'agenzia immobiliare di sua fiducia. L'agenzia, ha interrogato i database di società preposte alla stima degli immobili, i cui valori sono dedotti da atti notarili.

Tali database contengono tutti i dati reali di compravendita degli immobili da utilizzarsi come comparabili. Inoltre, sono archiviate anche tutte quelle informazioni intrinseche all'immobile (parametri) che non è dato sapere a chiunque, in quanto riservate e private.

Lo scrivente nella propria perizia ha annoverato la metodologia da adottare per la determinazione dei valori di mercato degli immobili da stimare, in quanto il tecnico è certo che tali valori sono stati determinati, con la suddetta metodologia. Lo scrivente è consapevole che gli immobili utilizzati come comparabili erano reali e realmente compravenduti. Delle caratteristiche intrinseche degli stessi che determinano i parametri, al professionista non era dato sapere, cosa permessa all'agenzia immobiliare in quanto appartenente all'associazione detentrica dei dati degli immobili comparabili. Va da sé che il CTU, ha poi ponderato e cautamente valutato e confutato i valori ottenuti con quelli di mercato. I valori di mercato ottenuti dalla ricerca effettuata dall'agenzia immobiliare, sono stati ulteriormente corretti ed adattati al caso in esame tenendo conto delle peculiarità ambientali in cui sono siti gli immobili in esame.

Per la determinazione della superficie commerciale da stimare, lo scrivente ha tenuto conto della superficie rilevata in planimetria comprendendo il 100 % dei muri divisorii interni ed il 50% dei muri perimetrali. Per quanto riguarda le pertinenze (balconi,

terrazzi) queste vengono inglobate alla precedente previa ponderazione tramite coefficienti percentuali.

Nel caso di specie, l'immobile identificato al foglio 27 particella 28 sub 6 presentando delle difformità che al più si possono sanare, il valore unitario di mercato dovrà subire notevoli riduzioni, anche tenuto conto del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto, oltre che delle caratteristiche intrinseche e dello stato di conservazione degli immobili.

- per l'immobile destinato a civile abitazione sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 6; Categoria A/4, R.C. € 173,53. - proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx per 1/2 e per 1/2 di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx: (tenuto conto anche del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto),

il valore commerciale unitario è di **680,00 €/mq**

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare:	100 mq
- superficie non residenziale:	15,00 mq x 0,60 = 9,00 mq
- superficie commerciale totale:	109,00 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

$$\text{mq } 109,00 \times 680,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.120$$

avendo ipotizzato un costo per la sanatoria pari ad € 15.000,00, il valore di mercato dell'immobile sarà pari ad **€ 59.120,00**

- per l'immobile destinato a civile abitazione sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 28, sub 5; Categoria A/4, R.C. € 28,92. L'immobile pur essendo catastato come civile abitazione, questo è privo dei servizi fondamentali, ossia i servizi igienici ed una cucina; l'immobile è adibita a camera da letto. - proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx per 1/2 e per 1/2 di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx:

(tenuto conto anche del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto),

il valore commerciale unitario è di **200,00 €/mq**

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare: 23 mq
- superficie non residenziale: 1,00 mq x 0,60 = 0,60 mq
- superficie commerciale totale: 23,60 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

$$\text{mq } 23,60 \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.720,00$$

- per l'immobile destinato a magazzino / deposito sito in Catania, in Via Palermo, 556, registrato al NCEU al foglio 27, particella n 987 Categoria C/2, R.C. € 113,10. - proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx per 1/2 e per 1/2 di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx:

(tenuto conto anche del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto),

il valore commerciale unitario è di 100,00 €/mq

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare: 34,20 mq
- superficie non residenziale: 71,80 mq x 0,60 = 43,08 mq
- superficie commerciale totale: 77,28 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

$$\text{mq } 77,28 \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.728,00$$

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*

Gli immobili censiti al NCEU al foglio 27 particella 28 rispettivamente ai sub 6, sub 5, nonché la particella 987, appartengono allo stesso corpo di fabbrica, anche se sono fisicamente separati tra loro. Gli immobili presentano un unico ingresso, quello su Via Palermo, 556. Inoltre l'immobile censito al foglio 27 particella 28 sub 5 è catastato come

civile abitazione ma è costituito da un solo vano ed è privo degli accessori fondamentali quali servizi igienici e cucina. Va da sé che tale immobile non potrebbe essere utilizzato come abitazione a sé stante autonoma ma solo se funzionale con il sub 6.

Medesima cosa per la particella 987, costituita da n°3 ripostigli e da un cortiletto. Tale immobile potrebbe essere a servizio degli attuali sub 5 e sub 6 e non singolarmente sia perché aventi ingresso solo pedonale a comune con i suddetti sub, ma soprattutto le dimensioni sono poco fruibili come depositi e /o magazzini.

Pertanto gli immobili oggetto di pignoramento dovranno essere venduti in un **unico lotto** il cui valore di mercato complessivo sarà pari a € **71.568,00**

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*

Si allega documentazione fotografica degli immobili pignorati.

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*

La procedura riguarda gli immobili censiti al NCEU al foglio 27 particella 28, sub 5, sub 6, nonché particella 987. Gli immobili, sono tra loro indipendenti, ma funzionali l'uno all'altro. Come detto il sub 5 (identificato catastalmente come civile abitazione), è priva di servizi igienici e cucina. È utilizzato come dependance da una delle figlie della debitrice esecutata, ma le attività giornaliere vengono svolte nell'immobile principale identificato con il sub 6. Anche la particella 987, catastata come deposito / magazzino trattasi in realtà di ripostigli di piccole dimensioni utilizzati come sgabuzzino per accatastamento di vettovaglie e oggetti non utilizzati. Anche la via d'accesso ed il relativo ingresso sono solamente pedonali e non carrabili.

Pertanto il lotto sarà unico ed il valore di mercato pari a € **71.568,00**

Poiché i beni risultano essere in quota per l'1/2 alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx e per l'1/2 in quota al Sig. xxxxxxxxxxxx, va da sé che il valore di mercato sopra definito dovrà essere ripartito tra i due debitori esecutati, pertanto € **35.784,00** per ciascuno.

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: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente.....

La procedura riguarda gli immobili censiti al NCEU al foglio 27 particella 28, sub 5, sub 6, nonché particella 987. Gli immobili, sono tra loro indipendenti, ma funzionali l'uno all'altro. Come detto il sub 5 (identificato catastalmente come civile abitazione), è priva di servizi igienici e cucina. È utilizzato come dependance da una delle figlie della debitrice esecutata, ma le attività giornaliere vengono svolte nell'immobile principale identificato con il sub 6. Anche la particella 987, catastata come deposito / magazzino trattasi in realtà di ripostigli di piccole dimensioni utilizzati come sgabuzzino per accatastamento di vettovaglie e oggetti non utilizzati. Anche la via d'accesso ed il relativo ingresso sono solamente pedonali e non carrabili.

Non è possibile effettuare una divisione in natura

Pertanto il lotto sarà unico ed il valore di mercato pari a **€ 71.568,00**

Poiché i beni risultano essere in quota per l'1/2 alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx e per l'1/2 in quota al Sig. xxxxxxxxxxxx, in comunione dei beni, va da sé che il valore di mercato sopra definito dovrà essere ripartito tra i due debitori esecutati, pertanto **€ 35.784,00** per ciascuno.

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto

Misterbianco lì 13/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

ALLEGATI

- documentazione fotografica
- planimetria catastale originaria
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- copia certificato di destinazione d'uso