

c. **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

Si è letto e visionato l'atto di pignoramento i cui dati si è verificato essere corretti, che colpisce l'intera quota di proprietà, (quota 1000/1000 o 1/1), del cespite detenuta dal deb. esec. e riporta l'esatta identificazione catastale dell'immobile.

Si riporta uno stralcio:

- che la creditrice intende procedere all'espropriazione dell'immobile di proprietà per la quota di 1/1 del Signor ██████████ così descritto:
  - o **foglio 101, part. 1492, sub. 1, cat. A/4, consistenza 5,5 vani, sito a Catania (CT)**
  - Via Della Lucciola n. 92;**

Si è parimenti esaminata la nota di trascrizione, nelle generalità:

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. 37302

Registro particolare n. 28144

Presentazione n. 43 del 25/07/2024

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 24/06/2024

Numero di repertorio 5998

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO 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

Richiedente BRISCA SECURITISATION S.R.L.

Indirizzo VIA VITTORIO ALFIERI, 1 - CONEGLIANO

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

negli immobili:

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C351 - CATANIA (CT)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 101 Particella 1492 Subalterno 1  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,5 vani  
Indirizzo VIA DELLA LUCCIOLA N. civico 92

nei soggetti:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 37302

Registro particolare n. 28144

Presentazione n. 43 del 25/07/2024

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BRISCA SECURITISATION S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04880740263

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il 09/08/1954 a CATANIA (CT)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

quindi, a conclusione delle verifiche si è potuto accertare:

- la correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento;
- la correttezza dati riportati nella nota di trascrizione;
- che il pignoramento ha colpito quote spettanti al deb. esec.;
- che vi è corrispondenza tra il pignoramento e la nota di trascrizione.

d. **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

*Verifica della proprietà del bene in capo al debitore*

Il deb. esec. risulta proprietario del bene pignorato - quale parte donataria - in forza di atto di donazione in notar dott. VIGNERI Giovanni del 7 novembre 2007 n.66268 di repertorio e n.19657 della raccolta.

Può desumersi dall'art.1:

Art.1

Parte donante dona a parte donataria [REDACTED], che con grato animo accetta, l'immobile appresso descritto:

- appartamento terrano avente accesso da androne comune al civico 92 della via della Lucciola, in Catania, composto da due vani, retrostante cortiletto esclusivo e ulteriore vano per allocazione della vasca dell'acqua, e accessori.

Confinante a Nord in parte con pozzo luce, ad Est con androne comune e restante proprietà dei donanti e a Sud con via della Lucciola, salvo se altri. Annotato al N.C.E.U. di Catania alla partita 80361 (così come risultante da denuncia di variazione

Detta donazione è avvenuta tra i donanti P. C./LA R. G. e il deb. esec. ed è la prima di n.5 donazioni. Si registrano oltre il debitore n.3 ulteriori donatari, come meglio specificati agli artt. 2, 3 e 4 del rogito. Si riporta uno stralcio della donazione al deb.esec.

sono presenti

da una parte, detta donante:

- P. C. nato a Catania il [redacted] 1933, ivi  
residente in Via della Lucciola n. 92, autista, codice fiscale  
dichiarato [redacted];

- LA R. G., nata a [redacted] il 19 dicembre 1936, ivi  
residente in Via della Lucciola n. 92, casalinga, codice  
fiscale dichiarato [redacted];

dall'altra parte, detta donataria:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1954, ivi  
residente in Via della Lucciola n. 92, serramentista, codice

Le ulteriori n.3 donazioni riguardano altrettante unità immobiliari (appartamenti) che per ragioni di brevità non si riportano. La quinta e ultima donazione riguarda la comproprietà di quanto in *condominium*. Si riporta uno stralcio nella pagina successiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fa parte di quanto donato ogni accessorio come per legge.

Ne fa parte, altresì, la proporzionale comproprietà dei beni condominiali comuni così come risultanti dallo stato dei luoghi e dal titolo di provenienza.

In particolare le parti dichiarano e convengono che sono condominiali: il pozzo luce, il tetto e l'area ad esso soprastante, l'androne comune, la vasca e il motorino per il sollevamento dell'acqua potabile (posti entrambi nello stanzino a Nord della porzione donata a [redacted] che crea una conseguente servitù per la manutenzione e l'accesso).

Quindi sono comprese nella donazione n.5 il pozzo luce, il tetto e l'androne, la vasca e il motorino per il sollevamento dell'acqua potabile posti entrambi a nord della porzione donata al deb. esec., indicati nei grafici già prodotti che creano una servitù per la manutenzione e l'accesso.

*...indicandone il regime patrimoniale*

Il regime patrimoniale secondo cui il deb. esec. detiene il cespite pignorato, può desumersi sempre dall'atto di donazione ove questi e gli altri 3 donatari dichiarano:

DICHIARAZIONE EX LEGE 27.2.1985 n.52

[redacted] LA R [redacted] G [redacted] [redacted] [redacted] 71  
[redacted], [redacted] e [redacted] dichiarano di essere  
tutti coniugati in regime di comunione legale dei beni.

*..se esso sia in comproprietà o meno con altri soggetti*

Emerge dagli atti che solo le parti condominiali quali pozzo luce, tetto e area ad esso soprastante, androne comune, vasca e motorino per il sollevamento dell'acqua, (posti nel locale vasche ubicato nella corte esclusiva del cespite del deb.esec.), risultano in comproprietà con altri soggetti, (ossia i donatari di cui agli artt. 2, 3 e 4 dell'atto di donazione).

*Acquisto della proprietà per effetto di successione mortis causa*

L'acquisizione della proprietà del bene pignorato mediante donazione esclude tale circostanza; quindi non si pone la problematica relativa l'esistenza, o meno, della trascrizione del titolo di provenienza per successione quale "accettazione espressa" o "tacita di eredità".

Non sussiste nemmeno la questione riguardante la trascrizione della denuncia di successione che, essendo un mero adempimento di natura fiscale, (non civilistico), non avrebbe comunque rilevanza.

Si esclude quindi, per quanto sopra espresso, il rischio della mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto. A maggior riprova si allega nella pagina successiva la nota di trascrizione dell'atto di donazione con cui il deb.esec. ha acquisito la proprietà del cespite pignorato.

*...eventuali casi dubbi*

In funzione di quanto detto si po' fugare ogni dubbio al riguardo che non vi è provenienza per successione, (l'immobile pignorato è "acquistato" per donazione) e che non vi è tantomeno mancanza di trascrizione di un valido titolo di acquisto.

Per cui, per definire il quesito posto si è verificato:

- la proprietà del bene in capo al debitore;
- il regime patrimoniale con cui è detenuto è la comunione legale dei beni;
- se esso sia in comproprietà o meno con altri soggetti;
- acquisto della proprietà per effetto di successione mortis causa;
- eventuali casi dubbi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Ispezione telematica

Richiedente MNFLCU  
Nota di trascrizione  
Registro generale n. 37422  
Registro particolare n. 28974

n. T1 114166 del 12/11/2025  
Inizio ispezione 12/11/2025 16:35:23  
Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Presentazione n. 123 del 27/11/1997

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 07/11/1997  
Notaio DOTT. GIOVANNI VIGNERI  
Sede CATANIA (CT)  
Numero di repertorio 66268/19657  
Codice fiscale VGN GNN 40P10 C351 Z

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA  
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 1 Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C351 - CATANIA (CT)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 29 Particella 67 Subalterno 1  
Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Indirizzo VIA DELLA LUCCIOLA N. civico 92

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome P [REDACTED]  
Nato il 09/08/1954 a CATANIA (CT)

Nome S [REDACTED]

**Ispezione telematica**

Richiedente MNFLCU  
n. T1 114166 del 12/11/2025  
Inizio ispezione 12/11/2025 16:35:23  
Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 37422  
Registro particolare n. 28974  
Presentazione n. 123 del 27/11/1997

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome P [REDACTED] Nome C [REDACTED]  
Nato il 02/01/1933 a CATANIA (CT)  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -  
Cognome LA R [REDACTED] Nome G [REDACTED]  
Nata il 10/12/1936 a CATANIA (CT)  
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

e. **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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597)

*Accerti l'esatta provenienza del bene*

La nota di trascrizione prodotta al precedente punto d. risale all'epoca di trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'atto di donazione con cui il deb. esec. ha acquisito la proprietà del cespite pignorato, (cfr. atto di donazione nn.66258/19657 del 27/11/1997 già citato e allegato nel corso della presente trattazione).

*...verificando della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*

Dalle ispezioni ipotecarie condotte si è intercettato il primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che è proprio la donazione con cui il deb. esec. acquista la proprietà del cespite di cui alla procedura. Dalla verifica è emerso che la relativa trascrizione del rogito citato risale al 27/11/1997 e che il pignoramento che ha colpito il cespite risale al 24/06/2024, quindi intercorrono tra le due date quasi 27 anni. Tale elemento temporale perciò si reputa idoneo a dimostrare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

*...e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio*

L'atto di donazione prodotto in seno alla presente è altresì reso poiché antecedente al ventennio.

Per cui si è accertato:

-la esatta provenienza del bene;

-la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento,

e si è prodotto:

-l'atto di acquisto del debitore, (cfr. atto di donazione nn.66258/19657 del 27/11/1997 già citato e allegato nel corso della presente trattazione), rogito che risulta essere il primo atto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

f. 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



Si è esaminata la documentazione - esistente in atti di causa nel *PCT* - dalla cui visione non sono emerse mancanze degne di nota o alcun che da rilevare, quindi la documentazione si reputa completa.



g. 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



Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi

Dalla ispezione ipotecaria n.T36679 del 15/10/2025 già prodotta alle pagine 12, 13 e 14 del presente lavoro, si è accertato che sul bene gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO Registro Gen. 37302 e Registro Part. 28144 del 25/07/2024 di Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – Rep. 5998 del 24/06/2024, emesso dall’Ufficiale Giudiziario della Corte D'appello di Catania.



h. 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

*Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile,*

Da ricerche effettuate in banca dati catastale del competente Ufficio Provinciale di Catania risulta che l'immobile pignorato è iscritto in catasto di Catania - sezione A - al fg. 101 particella 1492 sub.1.

Secondo le attuali risultanze catastali è allibrato in cat. A/4 di 6<sup>a</sup> classe;

-ha una consistenza di vani catastali 5,5 per una rendita di € 255,65;

-possiede il seguente indirizzo catastale: via della Lucciola n.92 piano terra;

-risulta intestato al deb.esec. in piena proprietà quota di 1000/1000, (o 1/1).

I dati suddetti possono desumersi dalla visura prodotta a pagina 7 della presente.

*....previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali*

Si è verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti ai dati catastali accertati con le consultazioni effettuate in banca dati di AdE (ex Territorio) di cui sopra.

A maggior riprova e per un confronto si consulti lo stralcio dell'atto di pignoramento con i dati catastali ivi riportati di pagina 31.

*..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*

Nella pagina successiva si riporta una nota al riguardo.

Nota all'attenzione del G.e.:

Relativamente le "variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene", si da evidenza dei seguenti aspetti:

Aspetto n.1

Le difformità catastali accertate – di cui si è data evidenza al quesito b. e nei disegni di pagina 29 e 30 - comportano variazioni la cui denuncia (di variazione) è obbligatoria ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652. In particolare, comportano modifiche per "Diversa distribuzione degli spazi interni" e "Ampliamento". Di tali irregolarità - che sono tali fintanto che non si provveda alla regolarizzazione - non si ha evidenza nell'attuale planimetria presente in atti e prodotta a pagina 9.

Aspetto n.2

La categoria catastale in cui il bene risulta allibrato è errata: non può ritenersi di categoria "A/4 - Abitazioni di tipo popolare", come riportano le visure storiche prodotte. Tale classamento non si reputa aderente alle caratteristiche di finitura e di dotazione impiantistica dell'immobile.

Si ritrova una prova di quanto si vuole portare a conoscenza del g.e. nelle Note Esplicative per il "Gruppo A - Immobili a destinazione ordinaria di tipo abitativo e uffici" delle "Tabelle delle categorie catastali" allegate alle Istruzioni catastali (Quadro generale delle categorie catastali e Vademecum Doc.Fa.) di Agenzia delle Entrate.

Tali note, definiscono le categorie catastali sulla base delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, peculiarità che rappresentano il fattore determinante ai fini del classamento di un cespite in una categoria piuttosto che in un'altra; ed anche, ai fini della attribuzione di una classe piuttosto che un'altra all'interno della stessa categoria.

Ora, le categorie A/4, quindi abitazioni di tipo popolare, sono definite quali: "unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello e con dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili".

Per rifiniture di "modesto livello" devono intendersi pavimenti in materiali economici quali ceramiche basilari o cementi, porte interne di qualità basica, infissi semplici dotati di vetro singolo e più in generale finiture di livello basico.

Per "dotazione limitata" deve intendersi la incompleta presenza se non addirittura, la parziale assenza di impianti. Anche la presenza di un solo bagno è vista come tale.

Il cespite, che per caratteristiche e finiture proprie accertate al momento del sopralluogo non appare avere finiture di "modesto livello" semmai "di economia" intese come economiche, in quanto pavimenti e rivestimenti, seppur economici, non appaiono modesti, le porte interne appaiono di discreta qualità, (idem gli infissi) e che per dotazione propria di impianti - ancorché non amplissima, da ritenersi completa quantomeno di tutto il necessario ossia impianto elettrico e illuminazione, TV e antenna, idrico, telefonico e citofonico, oltre che essere dotato di n.2 servizi igienici, (un bagno principale più uno di servizio, ad uso promiscuo lavanderia), piuttosto che ricadere in categoria A/4, sembra chiaro che sia allibrabile in categoria A/3.

Aspetto n.3

Le difformità anzidette rispondono all'obbligo previsto dall'art.19 comma 1-bis del D.L. 78/2010 di rendere la "Dichiarazione di Conformità" dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto dell'immobile – a pena di nullità dell'atto - in sede di rogitazione. Tuttavia, la recente sentenza di Cassazione n. 27531/2025 (15 ottobre 2025), accoglie la tesi secondo cui in presenza di difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'immobile non può essere dichiarata la nullità dell'atto o l'impossibilità di effettuare l'atto esecutivo producente gli

stessi effetti traslativi ai sensi dell'articolo 2932 del Codice Civile.

A tal guisa, si ritiene quindi che le difformità riscontrate ancorché non dovessero essere rilevanti ai fini del decreto di trasferimento del cespite, possano, anzi debbano ritenersi - dato l'errato classamento attuale, (cfr. A/4 anziché A/3) - suscettibili di incidere sulla corretta imposizione fiscale, (tassazioni correlate alla rendita quali *IMU*, *Imposta di Registro - Ipotecaria e Catastale*, *Imposta di Successione e Donazione*, *IRPEF*).



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

Con PEC n.prot.483494 del 27/10/2025 lo scrivente avanzava richiesta al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, (URBaMET), relativa al rilascio del *Certificato di Destinazione Urbanistica* di cui si da evidenza nelle pagine successive.

La particella ove insiste la palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente rientra nel Piano di zona "Librino", "Zone residenziali", Nucleo "D-E", Lotto "17", Tipi edilizi "Ec", in Zona "F" di P.R.G., z.t.o. "C", ai sensi del D.M. n.1444/1968.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®