

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. F. Lentano



ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. N°5/2022 R.G.Es.

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

C.T.U. : Dott. Ing. Gentile Valentina



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

1. PREMESSE

A seguito del decreto di fissazione udienza, ex art. 569 c.p.c (**Allegato 1**) pervenuto alla scrivente a mezzo pec in data 28/07/2022, il G.E. Dott. Francesco Lentano nominava la sottoscritta Ing. Gentile Valentina Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n° **5/2022 R.G.Es.** promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta C.T.U. giurava telematicamente giorno 02/08/2022.

I quesiti richiesti dal G. E. F. Lentano contenuti nel decreto di nomina (**Allegato 1**) sono di seguito esposti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa*, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

- 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, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) 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^ comma della legge n. 47/1985** o dell'**art. 46 c 5 D.P.R. n.380/2001**, 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 e 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;

- k) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

- l) 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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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**;
- n) 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;

- o) 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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) 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;
- q) 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'apporcionamiento 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 da creditore procedente.

L'ill.mo giudice Dott. Francesco Lentano assegnava alla sottoscritta il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. OPERAZIONE/ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire le prime informazioni della documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania, ad estrarre copie delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, ad avviare le opportune indagini presso gli uffici comunali competenti e infine ad eseguire le operazioni peritali e di stima.

In data 24/08/2022 la scrivente ha richiesto alla delegazione comunale di Catania il certificato di residenza e contestuale stato di famiglia intestati al sig. [REDACTED] (Allegato 2). Il 24/10/2022 la scrivente ha richiesto, mezzo posta elettronica ordinaria, all'ufficio stato civile del Comune di San Gregorio di Catania l'estratto di matrimonio relativo al sig. [REDACTED] (Allegato 3)

In data 25/08/2022 la scrivente ha richiesto, mezzo pec, all'Ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Chianciano Terme (SI) il certificato di residenza e contestuale stato di famiglia intestati al sig. [REDACTED] (Allegato 4). Il 20/10/2022 la scrivente ha richiesto, sempre mezzo pec, all'ufficio stato civile del Comune di Valverde l'estratto di matrimonio relativo al sig. [REDACTED] (Allegato 5)

In data 31/08/2022 la scrivente ha richiesto a mezzo pec il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio tecnico del Comune di Nicolosi, ritirandone copia cartacea il giorno 15/09/2022.

In data 01/09/2022 la scrivente ha richiesto a mezzo pec il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro Clarenza, ricevendone copia digitale giorno 27/09/2022.

In data 01/09/2022 la scrivente ha inoltrato sempre a mezzo pec la richiesta di accesso agli atti relativi ai cespiti siti nel comune di Nicolosi, visionando i fascicoli giorno 19/10/2022 e giorno 26/10/2022. Si è reso necessario un ulteriore colloquio, avvenuto giorno 02/11/2022, con il tecnico istruttore comunale al fine di discutere sulla completezza degli atti concessori esaminati.

In data 15/09/2022 avevano inizio le operazioni peritali inerenti ai cespiti siti nel comune di Nicolosi, avendo preventivamente trasmesso l'avviso all'esecutato ([REDACTED]) tramite raccomandata A/R non ritirata dal debitore. La scrivente si è ugualmente recata presso l'indirizzo in cui i due immobili sono ubicati ma nessuno era presente sui luoghi. La scrivente ha quindi richiesto ad alcuni condomini il recapito dell'amministratore di condominio. Questi è stato contattato telefonicamente e gli è stata fatta richiesta del

recapito telefonico del sig. [REDACTED] al fine di poter concordare un appuntamento per visionare gli immobili a lui intestati. L'amministratore ha risposto che avrebbe provveduto in persona a contattare il sig. [REDACTED]. Nella giornata successiva il debitore ha richiamato la sottoscritta chiedendo dei differimenti per il sopralluogo a seguito di impegni lavorativi, fissando quindi la data definitiva per giorno 07/10/2022. Sui luoghi è stato condotto il rilievo planimetrico e fotografico del solo cespite censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13, redigendo infine il verbale conclusivo (**Allegato 6**). In merito al secondo cespite oggetto di procedura, identificato al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.15, pur essendo stato individuato sui luoghi per via della sagoma planimetrica dell'immobile, non si è potuto procedere al rilievo poiché occupato da terzi. Il debitore ha riferito alla sottoscritta di essere in possesso del solo immobile identificato con il sub. 13 e di aver venduto nel 2007 l'immobile attiguo, indicato con il sub.14. In data 19/09/2022 avevano inizio le operazioni peritali relative ai cespiti siti nel comune di San Pietro Clarenza, avendo preventivamente trasmesso l'avviso all'esecutato (sig. [REDACTED]) tramite raccomandata A/R non ritirata dal debitore. La scrivente si è ugualmente recata sui luoghi in cui i quattro immobili sono ubicati. Nessun'altro era presente. Eseguendo una sovrapposizione della mappa catastale con una vista aerea dei luoghi, si evince che i cespiti individuati al N.C.E.U. al foglio 1 part. 862 e part. 863 rappresentano dei tratti di terreno, rispettivamente di 246mq e di 16mq, di pertinenza a due villette indipendenti. I proprietari di una delle due villette ([REDACTED]) hanno aperto il cancello della propria abitazione, consentendo alla scrivente di individuare e fotografare il tratto di terreno interessato dalla procedura e riferendo che esso fu oggetto dell'atto di compravendita dell'abitazione stessa. Non è stato possibile visionare il secondo tratto di terreno, individuato con la part. 863, posto all'interno dell'adiacente proprietà privata recintata. Proseguendo la strada, sono stati raggiunti gli altri due cespiti, ovvero due terreni censiti catastalmente con le part.399 e part.654. Essi risultavano non recintati, adiacenti la strada, facilmente accessibili e visionabili, caratterizzati da un tipico scenario lavico con vegetazione spontanea e in alcune zone usati come discarica di rifiuti. E' stato quindi redatto conclusivo verbale (**Allegato 7**)

In data 22/09/2022 la scrivente si è recata presso l'ufficio tecnico del comune di San Pietro Clarenza al fine di richiedere se i cespiti indagati fossero oggetto di concessioni edilizie già rilasciate.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

I cespiti pignorati oggetto di perizia sono così identificati:

Comune di San Pietro Clarenza

- **CESPITE 1** Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 399 incolto sterile esteso 5580mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) (Allegato 8). L'immobile prospetta a nord con la part. 654 (oggetto della medesima procedura esecutiva) ad est e a sud con terreni di altra ditta e ad ovest confina con via Delle Ginestre.
- **CESPITE 2** Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 654 incolto sterile esteso 2260mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) (Allegato 9). L'immobile prospetta a sud con la part. 399 (oggetto della medesima procedura esecutiva) ad est e a nord con terreni di altra ditta e ad ovest confina con via Delle Ginestre.
- **CESPITE 3** Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 863 incolto produttivo esteso 16mq Reddito dominicale €0,01 Reddito agrario €0,01 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) (Allegato 10). L'immobile prospetta a est con la part. 862 mentre i restanti confini sono in aderenza con terreno di altra ditta (part. 870).

Comune di Nicolosi

- **CESPITE 4** Laboratorio artigianale sito in Nicolosi via Santa Maria delle Grazie s.n. censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13 piano S1 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 307mq Superficie catastale 327mq Rendita € 174,41 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F.

██████████) (**Allegato 11**). L'immobile confina a nord con il sub.14 di altra ditta, a sud con un locale tecnico e con terrapieno, ad ovest con la corsia di manovra esterna e ad est in parte col corpo scala condominiale e in parte con cortili esterni.



Si escludono dalla presente perizia i seguenti cespiti riportati nell'atto di pignoramento:

- **Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 862** incolto produttivo esteso 246mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a ██████████ (██████████) (**Allegato 12**). Sulla visura catastale il terreno è intestato al sig. ██████████ tuttavia, avendo richiesto copia dell'atto di compravendita relativo l'abitazione di proprietà ██████████ (atto di vendita rogato dal notaio ██████████ in data 15/05/1998 rep.71431 **Allegato 15**) sita nella particella adiacente, è possibile leggere che il tratto di terreno individuato proprio con la part. 862 fu venduto dal sig. ██████████ ai sig.ri ██████████. Del bene non è stata quindi eseguita la voltura catastale. Pertanto non è più di proprietà del debitore ██████████, essendo stato venduto in data antecedente il pignoramento in esame.

La stessa indagine è stata condotta per il cespite 3 ovvero per il tratto di terreno censito al N.C.E.U. al foglio 1 part. 863. La scrivente ha richiesto e visionato presso l'archivio notarile di Catania l'atto di acquisto della villetta ricadente nell'adiacente terreno, individuato con la part. 870, tuttavia il cespite non viene riportato nell'atto.

- **Locale deposito sito nel Comune di Nicolosi via Cesare Battisti n°216 piano T censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.15 Categoria C/2 Classe 2 consistenza 30mq Superficie catastale 35mq Rendita €23,24** con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a ██████████ (██████████) (**Allegato 13**). La scrivente ha approfondito gli studi sull'immobile richiedendo presso l'archivio notarile di Catania sia gli atti di acquisto di provenienza citati nell'atto di pignoramento sia gli atti di acquisto relativi agli immobili adiacenti poiché oggetto di interventi edilizi che hanno interessato gli immobili oggetto di pignoramento. Nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile presente nel fascicolo procedurale, vengono citati due atti di compravendita come provenienza dei beni siti in Nicolosi ovvero l'atto rogato dal



notaio [REDACTED] in data 15/07/1980 e l'atto rogato dal notaio [REDACTED] in data 30/12/1980.

In entrambi gli atti il bene alienato riguarda una *"costruzione al rustico completa di strutture portanti in cemento armato con tamponamenti esterni e solai di copertura sita in Nicolosi via Cesare Battisti n°216 composta da un piano semicantinato e due piani fuori terra"*. La costruzione insisteva sul terreno censito al foglio 30 part. 2651, oggi part. 2794. In entrambi gli atti non c'è alcun riferimento a immobili precisi già censiti al catasto urbano. Sono state quindi richieste le planimetrie catastali attuali e storiche degli immobili citati nel procedimento ed è stato esaminato quanto riportato negli elaborati grafici progettuali depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Nicolosi. E' stato infine anche consultato il contenuto della busta cartacea depositata presso l'Agenzia del Territorio. Studiata quindi tutta la documentazione reperita, si è proceduto alla ricostruzione storica dell'immobile identificato con il sub.15 oggetto di procedura. Lo stabile cui appartengono entrambi gli immobili indagati (sub.13 e sub.15) è sito nel comune di Nicolosi, via Cesare Battisti n°216. Esso presenta un secondo ingresso da via Santa Maria della Grazie sn da cui si accede agli immobili posti al piano seminterrato. Lo stabile fu costruito inizialmente giusta Licenza Edilizia n°2348 del 18/07/1973, che prevedeva la realizzazione di 16 alloggi, e successiva Licenza Edilizia n°2559 del 20/10/1974 che interessava solo 6 alloggi posti in una porzione dell'intero fabbricato. Al piano seminterrato era previsto un immobile di sagoma regolare adibito a ricovero per le auto. Il muro esposto a Nord presentava una risega e delle finestre. In seguito fu presentata una variante, riportata al n°2595 del 18/04/1975, in sanatoria al progetto approvato con nulla osta n°2559 del 20/10/1974. Nel fascicolo cartaceo depositato all'Ufficio tecnico non è però presente la Concessione edilizia rilasciata per la suddetta variante e i relativi elaborati grafici non riportano alcun timbro comunale in copertina.

In data 10/12/2004 il sig. [REDACTED] presentò istanza di condono edilizio n°3223 ai sensi della L.326/03 al fine di regolarizzare la realizzazione di un piccolo appartamento posto al piano seminterrato interessante l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 30 part.2794 sub.10 per una superficie di 40mq (vedasi **Allegato 19**). Esso era caratterizzato da una pianta quasi trapezoidale, con il muro esterno obliquo ed era costruito in aderenza all'immobile che originariamente era adibito a rimessa al piano seminterrato (sub.9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Negli elaborati grafici prodotti ad integrazione dell'istanza di condono n°3223 ai sensi della L.326/03 sono rappresentati sia l'appartamento oggetto di condono sia l'adiacente immobile, senza che però quest'ultimo sia oggetto di sanatoria. I subalterni 9 e 10 sono stati oggetto di parziale frazionamento, fusione e cambio d'uso, generando così gli attuali sub. 13 e 14 (**Allegato 14**). La sagoma trapezoidale del sub. 10, che ha poi originato l'abitazione censita con il sub. 14, rievoca la pianta del sub.15 oggetto di pignoramento anche se la superficie utile è differente in quanto è avvenuto un frazionamento e fusione con l'immobile adiacente. Si è quindi ritenuta valida l'ipotesi che il sub. 15 rappresenti la planimetria catastale originaria dell'immobile, depositata al catasto in data 02/05/1983. Successivamente in data 05/01/1993 è stata depositata la planimetria catastale identificata con il sub.10 relativa al medesimo immobile che ha subito però delle variazioni di superficie e di destinazione d'uso (in tale sede doveva essere operata la soppressione del sub.15 che ad oggi risulta invece ancora attivo) e infine, a seguito degli interventi eseguiti senza autorizzazione quindi oggetto della richiesta di condono n°3223 del 10/12/2004 ai sensi della L.326/03, è stata depositata in seno al N.C.E.U. in data 28/06/2006 l'attuale planimetria dell'immobile identificato con il sub.14. Quest'ultimo è stato venduto con atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 30/10/2007 rep. 82062 dal sig. [REDACTED] (**Allegato 19**).

E' stata visionata anche la cartella cartacea depositata al catasto relativa al sub. 15: all'interno erano presenti sia la planimetria del sub.15 sia la planimetria del sub.10, con relativo modello per il classamento, avvalorando quindi l'ipotesi che tra i due immobili esistesse una qualche relazione.

Alla luce di quanto emerso dalle ricerche condotte, si evince che il sub. 15 oggetto della procedura esecutiva 5/2022 rappresenta un duplicato catastale del soppresso sub.10 che ha in seguito originato il sub.14 alienato a terzi in data antecedente all'atto di pignoramento e alle ragioni creditorie. Pertanto non è possibile procedere alla stima e alla valutazione del bene identificato con il sub.15 perché esso è solo censito catastalmente senza una reale esistenza dell'immobile sui luoghi.

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;

Dopo un'attenta lettura dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione dei beni interessati e della documentazione reperita dalla sottoscritta in sede di studio, si ritiene che i dati in essi riportati siano corretti e fra essi corrispondenti solo per alcuni dei cespiti segnalati. Per questi, in merito alla verifica della quota colpita, essa spetta esclusivamente al debitore indicato.

In merito al cespite sito nel Comune di San Pietro Clarenza, terreno censito al N.C.E.U. al foglio 1 part.862 intestato in visura catastale al sig. [REDACTED], si è dimostrato che esso è stato oggetto di atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] in data 15/05/1998 rep.71431, antecedente al pignoramento.

In merito al cespite sito nel Comune di Nicolosi, deposito censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.15 intestato in visura catastale al sig. [REDACTED], è emerso dalla documentazione reperita in fase di studio che esso rappresenta un bene solo censito catastalmente ma non corrispondente nella realtà a un immobile. Esso rappresenta un duplicato di un altro immobile che ha subito modifiche nel tempo fino ad assumere diversa conformazione, destinazione e soprattutto proprietà senza però eseguire la soppressione catastale dell'originario sub.15. Pertanto la quota non è più spettante al soggetto debitore.

Quesito c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di

un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

Dai dati riportati nelle visure catastali e nelle note di trascrizione, nonché nel certificato notarile contenuto nel fascicolo procedurale si apprende che:

- I **CESPITI 1 e 2** siti nel comune di San Pietro Clarenza, sono entrambi intestati con diritto di proprietà per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED]. Tale quota è pervenuta al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Paternò in data 27/09/1983 (**Allegato 16**). Il sig. [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni.
- Il **CESPITE 3** sito nel comune di San Pietro Clarenza, è intestato con diritto di proprietà per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED]. Tale quota è pervenuta al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 09/12/1991 rep 49416 (**Allegato 17**). Il sig. [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni.
- Il **CESPITE 4** sito nel comune di Nicolosi, è intestato con diritto di proprietà per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED]. Tale quota è pervenuta al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Paternò in data 30/12/1980 rep 4682 e atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] in data 15/07/1980 (**Allegato 18**). Il sig. [REDACTED] [REDACTED] è divorziato.

Quesito d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Dalla lettura dell'atto di pignoramento e del certificato notarile contenuto all'interno del fascicolo procedurale (a firma del Notaio [REDACTED] in Corleone relativo al ventennio con termine il

15/03/2022), si è potuto accertare che le proprietà immobiliari interessate dal procedimento giudiziario sono pervenute:

- **CESPITI 1 e 2** terreni siti nel comune di San Pietro Clarenza sono pervenuti al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Paternò in data 27/09/1983 trascritto il 29/09/1983 ai nn. 35829/29295 da potere di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per l'intera piena proprietà. Il sig. [REDACTED] oggi è in regime di separazione dei beni.
- **CESPITE 3** terreno sito nel comune di San Pietro Clarenza è pervenuto al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 09/12/1991 rep 49416 trascritto l'08/01/1992 ai nn.1037/849 da potere di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per l'intera piena proprietà. Il sig. [REDACTED] oggi è in regime di separazione dei beni.
- **CESPITE 4** laboratorio sito nel comune di Nicolosi è pervenuto al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Paternò in data 30/12/1980 rep 4682 trascritto il 14/01/1981 ai nn. 1785/1474 da potere di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] di Belpasso in data 15/07/1980 trascritto il 12/08/1980 ai nn.29899/25320 da potere di [REDACTED] per l'intera piena proprietà. Il sig. [REDACTED] oggi risulta divorziato.

Essendo gli atti di acquisto citati anteriori al ventennio, se ne producono copia (**Allegati 16-17-18**).

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;



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

La documentazione prodotta, accertata dalla scrivente, risulta essere completa al fine di procedere allo specifico accertamento dei beni. Si da nota che due cespiti indicati nella procedura non possono essere oggetto di valutazione in quanto uno è stato venduto (terreno sito nel comune di San Pietro Clarenza e censito al N.C.E.U. al foglio 1 part.862) e l'altro rappresenta un duplicato catastale non corrispondente a un immobile reale, modificato nel tempo e venduto a terzi (deposito sito nel comune di Nicolosi e censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.15).



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;

Dallo studio dell'ispezione ipotecaria richiesta per ciascun cespite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Catania (**Allegato 20**) e della certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] in Corleone relativo al ventennio con termine il 15/03/2022, i cespiti costituiscono oggetto delle formalità pregiudizievoli elencate di seguito.

Gravanti sul **CESPITE 1** – terreno sito nel comune di San Pietro Clarenza censito al N.C.E.U. al foglio 1 part. 399:

- **ISCRIZIONE n. 40803/4636 del 10/09/2021** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania rep. 3286/2020 del 09/09/2020.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Capitale di euro 1.216.132,78 – Totale di euro 200.000,00

- **TRASCRIZIONE n. 2836/2109 del 25/01/2022** – nascente da **pignoramento** rep 9714/2021 del 10/12/2021 emesso dal Tribunale di Catania.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Gravanti sul **CESPITE 2** – terreno sito nel comune di San Pietro Clarenza censito al N.C.E.U. al foglio 1 part. 654:

- **ISCRIZIONE n. 40803/4636 del 10/09/2021** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania rep. 3286/2020 del 09/09/2020.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Capitale di euro 1.216.132,78 – Totale di euro 200.000,00

- **TRASCRIZIONE n. 2836/2109 del 25/01/2022** – nascente da **pignoramento** rep 9714/2021 del 10/12/2021 emesso dal Tribunale di Catania.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Gravanti sul **CESPITE 3** – terreno sito nel comune di San Pietro Clarenza censito al N.C.E.U. al foglio 1 part. 863:

- **ISCRIZIONE n. 40803/4636 del 10/09/2021** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania rep. 3286/2020 del 09/09/2020.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Capitale di euro 1.216.132,78 – Totale di euro 200.000,00

- **TRASCRIZIONE n. 2836/2109 del 25/01/2022** – nascente da **pignoramento** rep 9714/2021 del 10/12/2021 emesso dal Tribunale di Catania.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Le suddette formalità sono gravanti anche sul terreno sito nel comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi censito al N.C.E.U. al foglio 1 part. 862 oggetto di pignoramento ma escluso dalla presente perizia per i motivi sopra esposti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gravanti su **CESPITE 4** – immobile sito nel comune di Nicolosi via Santa Maria delle Grazie sn scala B piano
S1 censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13:

- **ISCRIZIONE n. 40647/5415 del 02/11/2017** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dalla Corte di appello di Catania rep. 2046 del 17/10/2017.

A favore: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con domicilio ipotecario eletto in via Etnea 237 – Mascalucia (CT) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con domicilio ipotecario eletto in via Etnea 237 – Mascalucia (CT).

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Capitale di euro 27.500,00 – Totale di euro 55.000,00

- **ISCRIZIONE n. 40648/5416 del 02/11/2017** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dalla Corte di appello di Catania rep. 2046 del 17/10/2017.

A favore: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con domicilio ipotecario eletto in via Etnea 237 – Mascalucia (CT) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con domicilio ipotecario eletto in via Etnea 237 – Mascalucia (CT).

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Capitale di euro 11.115,00 – Totale di euro 11.115,00

- **ISCRIZIONE n. 40803/4636 del 10/09/2021** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania rep. 3286/2020 del 09/09/2020.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Capitale di euro 1.118.416,05 – Totale di euro 200.000,00

- **TRASCRIZIONE n. 2836/2109 del 25/01/2022** – nascente da **pignoramento** rep 9714/2021 del 10/12/2021 emesso dal Tribunale di Catania.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Le suddette formalità sono gravanti anche sull'immobile sito nel comune di Nicolosi via Cesare Battisti 216 PT censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.15 oggetto di pignoramento ma escluso dalla presente perizia per i motivi sopra esposti.



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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **CESPITE 1** Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 399 incolto sterile esteso 5580mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
- **CESPITE 2** Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 654 incolto sterile esteso 2260mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
- **CESPITE 3** Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 863 reddito dominicale €0,01 e reddito agrario € 0,01 incolto produttivo esteso 16mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
- **CESPITE 4** Laboratorio artigianale sito nel Comune di Nicolosi in via Santa Maria delle Grazie s.n. censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13 piano S1 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 307mq Superficie catastale 327mq Rendita € 174,41 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro Clarenza in data 27/09/2022 (**Allegato 21**) si legge che:

- la particella riportata al Foglio 1 num. 399 (**CESPITE 1**) ricade all'interno della zona "E1 – verde agricolo territorio aperto" con densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- la particella riportata al Foglio 1 num. 654 (**CESPITE 2**) ricade in massima parte all'interno della zona "E1 – verde agricolo territorio aperto" con densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq e in parte lato sud-est è interessata dall'ampliamento di strada di previsione;
- la particella riportata al Foglio 1 num. 863 (**CESPITE 3**) ricade all'interno della zona "B3 – edifici ed aree di pertinenza dell'espansione urbana di c.da Belvedere" con densità fondiaria pari a 1,25 mc/mq.

Si precisa che i terreni identificati con le part.ile 399 e 654 ricadono in parte all'interno del Piano Paesaggistico Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, adottato con D.A. n.31/GAB del 03/10/2018.

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nicolosi in data 06/09/2022 (**Allegato 22**) si legge che:

- la particella riportata al Foglio 30 num. 2794 (**CESPITE 4**) ricade all'interno della zona "B1 – ambiti urbani di completamento con edilizia intensiva" con vincolo paesaggistico e sismico.

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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e*

valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Da quanto emerso dal colloquio con il tecnico comunale, i **CESPITI 1 e 2** (tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi censito al N.C.E.U. al Foglio 1 Part. 399 incolto sterile esteso 5580mq e tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi censito al N.C.E.U. al Foglio 1 Part. 654 incolto sterile esteso 2260mq) ricadono in zona "verde agricolo" e non sono interessati da progetti di natura concessoria.

Il **CESPITE 3** (Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi censito al N.C.E.U. al Foglio 1 Part. 863 incolto produttivo esteso 16mq) ricade all'interno di un piano di lottizzazione predisposto con parere favorevole della Commissione Edilizia espresso il 05/11/1987 verb. 16/87 per cui furono edificati diversi lotti e relative villette indipendenti secondo la C.E. 90 del 30/12/1993, saturando l'edificabilità del terreno in esame.

Infine il **CESPITE 4** (Laboratorio artigianale sito nel Comune di Nicolosi in via Santa Maria delle Grazie s.n. censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13 piano S1 Categoria C/3) appartiene a un fabbricato edificato giusta Licenza Edilizia n°2348 del 18/07/1973, che prevedeva la realizzazione di 16 alloggi, e successiva Licenza Edilizia n°2559 del 20/10/1974 che interessava 6 alloggi posti in una porzione dello stabile. Al piano seminterrato era previsto un immobile di sagoma regolare da adibire a ricovero per le auto. In sanatoria fu presentata una variante, riportata al n°2595 del 18/04/1975, al progetto approvato n°2559 del 20/10/1974. Per tale variante, pur essendo stata esaminata dalla Commissione Edilizia comunale, non fu rilasciata la Concessione Edilizia o per lo meno essa è mancante all'interno del fascicolo depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale. L'elaborato grafico allegato, seppur privo di timbri ufficiali in copertina, riporta l'immobile al piano seminterrato, identificandolo come deposito, con due grandi aperture carraie di ingresso e meno finestre sui prospetti, un piccolo vano e più spostato internamente il corpo scala condominiale. Tale elaborato si cita giusto per completezza di indagine in quanto non può essere considerato valido da un punto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

di vista urbanistico, quindi autorizzativo/concessorio, tuttavia riporta alcune somiglianze con la planimetria attuale dell'immobile oggetto di studio (**Allegato 23**).

L'immobile col tempo subì delle modifiche relative a una diversa distribuzione interna e di prospetto, un cambio di destinazione d'uso (attualmente un laboratorio artigianale) e un parziale frazionamento e fusione con l'adiacente immobile (costruito in epoca successiva e per il quale fu presentata istanza di condono edilizio n°3223 del 10/12/2004 ai sensi della L.326/03). Tali opere furono eseguite in assenza di titoli autorizzativi e non è stata rilevata in sede di accesso agli atti la specifica istanza di condono. Inoltre, nel confronto tra gli elaborati grafici progettuali e lo stato attuale dei luoghi del bene in esame si riscontra un ampliamento. Infatti sia sui luoghi che sulla planimetria catastale si osservano due file di pilastri appartenenti allo scheletro strutturale del fabbricato: è stato quindi eseguito un ampliamento verso l'interno dello stabile, allineando la parete di confine a quella del bagno.

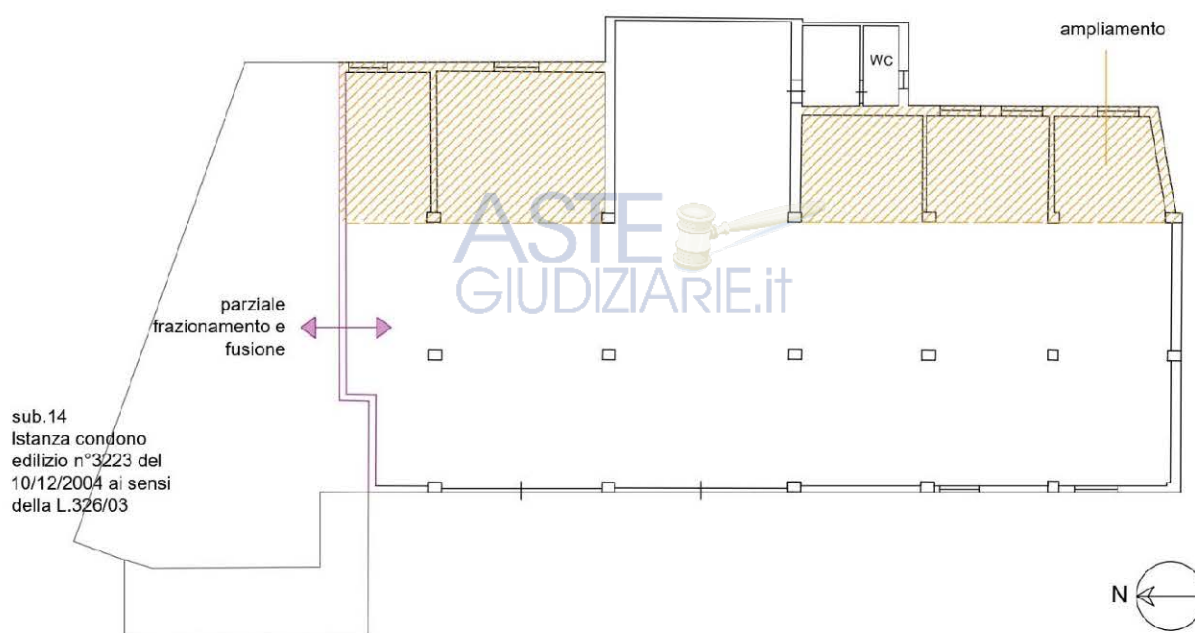
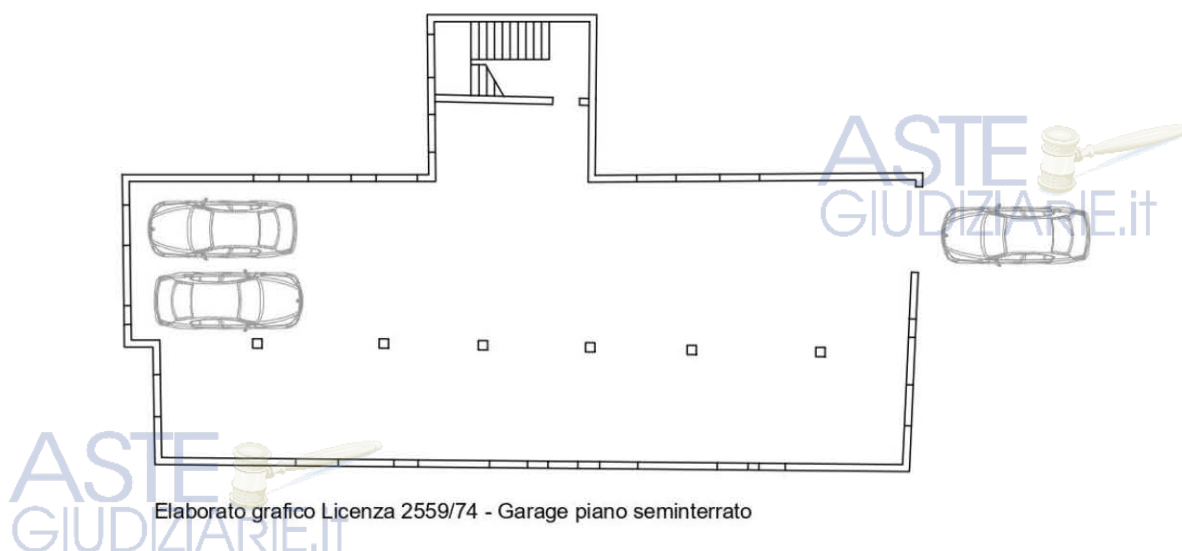
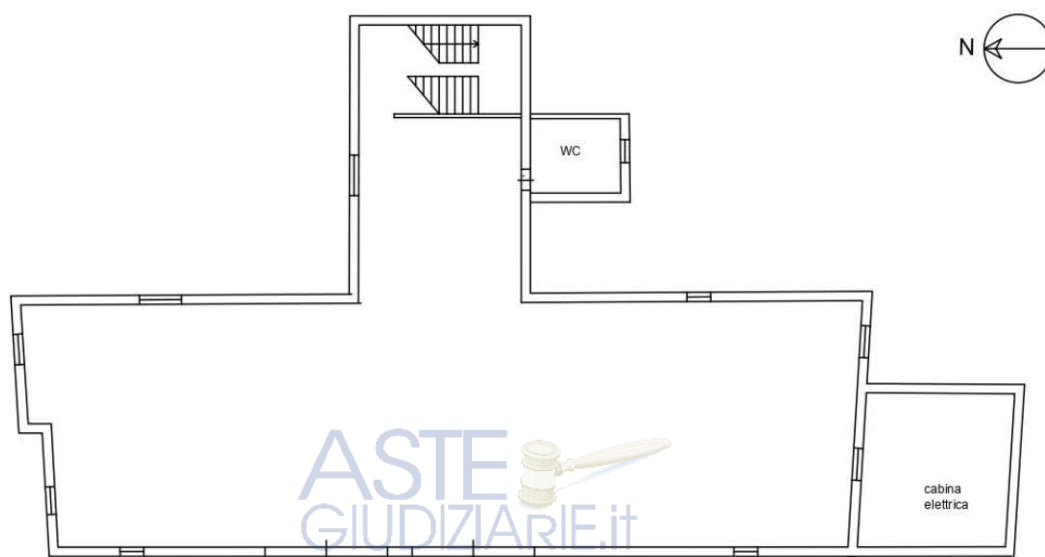


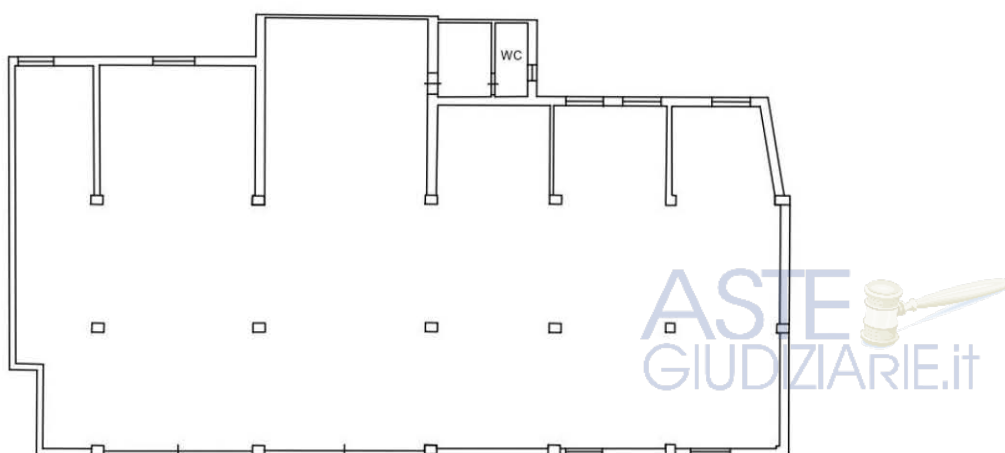
Figura 1_CESPITE 4: Planimetria stato di fatto e indicazione difformità rispetto ai titoli autorizzativi.



Elaborato grafico Licenza 2559/74 - Garage piano seminterrato



Elaborato grafico progetto in sanatoria 2595/75 - Deposito piano seminterrato



Planimetria catastale coincidente con stato di fatto - Laboratorio piano seminterrato

Figura 2. CESPITE 4: Raffronto tra elaborato approvato con Licenza 2559/74, elaborato del progetto in variante 2595/75 e planimetria catastale coincidente con stato dei luoghi.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

Quesito j) 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. n.380/2001, 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 e 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;

I CESPITI 1, 2 e 3 essendo dei terreni in cui non sono presenti manufatti o ruderi non sono stati trattati.

Per il **CESPITE 4** (immobile sito in Nicolosi via Santa Maria delle Grazie sn piano seminterrato censito al N.C.E.U. di Nicolosi al Foglio al foglio 30 part. 2794 sub.13 Categoria C/3) sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto previsto nella Licenza Edilizia n. 2559 del 20/10/1974. Essa rappresenta ad oggi l'ultimo titolo autorizzativo approvato relativo all'unità immobiliare in quanto sebbene sia stato presentato il progetto di variante n°2595 del 18/04/1975, non è stato per esso rilasciato il conclusivo titolo concessorio da parte dell'amministrazione comunale. Le difformità riscontrate riguardano un cambio di destinazione d'uso, una diversa distribuzione degli spazi interni, un parziale frazionamento e accorpamento di una parte dell'immobile con l'abitazione adiacente (sub.14) e infine un ampliamento verso l'interno del fabbricato. E' stata accertata la mancata presentazione di istanze di sanatoria al competente ufficio comunale. Pur non essendo certi dell'epoca in cui tali abusi siano stati eseguiti, le ragioni creditorie sono successive al 2003 pertanto non è possibile sanare gli abusi mediante presentazione di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003.

Analizzando la natura degli abusi eseguiti, è possibile tuttavia sanarli da un punto di vista urbanistico presentando la pratica SCIA in sanatoria. Essendo il territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico

da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, occorrerà acquisire preventivo parere favorevole da parte dell'ente preposto, prevedendo opportuna sanzione essendo le opere già eseguite. In merito all'ampliamento, essendo al piano seminterrato, esso non comporta un aumento di cubatura in termini edificatori, tuttavia occorre sanare l'ampliamento da un punto di vista urbanistico versando i costi di urbanizzazione e gli oneri di costruzione relativi. Occorrerà infine che sia rispettata la doppia conformità dell'abuso rispetto a quanto previsto sia dagli attuali strumenti urbanistici sia da quelli vigenti al momento dell'abuso. A tal proposito non si rilevano cambiamenti negli anni precedenti sulle previsioni di zona del P.R.G.

Per il calcolo del contributo relativo ai costi di costruzione e agli oneri di urbanizzazione per l'ampliamento esistente è stato rispettato quanto previsto dalla L. 10 del 28/01/1977, Legge Bucalossi, applicando gli importi stabiliti dal comune di Nicolosi.

Per la regolarizzazione urbanistica si prevede una spesa pari a 26.500,00 € comprendente l'oblazione da versare sia al Comune di Nicolosi sia all'ente preposto al vincolo paesaggistico, i costi di urbanizzazione, di costruzione, i diritti di segreteria e l'onorario di un tecnico professionista abilitato.

Quesito k) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);*

Alla data del sopralluogo, i CESPITI 1 e 2 sono dei terreni liberi e inedificati. Il CESPITE 3 rappresenta un tratto di terreno di 16 mq posto all'interno del giardino di pertinenza di una villetta indipendente (proprietà sig. [REDACTED]). Il CESPITE 4 risultava ingombro di mobilio di vario genere, distribuito in quasi tutto il locale. Il sig. [REDACTED], presente durante il sopralluogo, ha dichiarato che il CESPITE 4 non è oggetto di contratti di locazione.

Quesito 1) *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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- **CESPITE 1** **Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 399** incolto sterile esteso 5580mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
- **CESPITE 2** **Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 654** incolto sterile esteso 2260mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

I due cespiti sono ubicati in un'area a ridosso del centro urbano del comune di San Pietro Clarenza, a circa 1km di distanza, delimitata da un imponente banco lavico che definisce uno scenario suggestivo e di autentica naturalità. L'area in parte è stata edificata, con villette mono e bifamiliari. Nelle vicinanze si individua anche il campo sportivo comunale. Entrambi i cespiti prospettano su via Delle Ginestre, sono consecutivi tra loro e non presentano alcun tipo di recinzione per cui è possibile accedervi liberamente. Entrambi presentano una sagoma in pianta piuttosto regolare: la part. 399, di maggiore estensione, ha una pianta stretta e lunga in aderenza alla strada. Sui terreni non sono presenti fabbricati rurali o costruzioni di

alcun genere. Alcuni tratti appaiono livellati con mezzo meccanico mentre altri sono ricoperti da conifere e vegetazione spontanea. In alcuni punti si rinvenivano depositi di rifiuti di vario genere. Sul piano urbanistico, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro Clarenza il 27/09/2022, essi ricadono nelle previsioni del P.R.G. in zona E1 "verde agricolo" con una densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq. La qualità catastale indicata in visura per entrambi i terreni è "incolto sterile" ovvero trattasi di terreni improduttivi e sono privi di reddito catastale.

- **CESPITE 3** Tratto di terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 863 incolto produttivo esteso 16mq con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Tale tratto di terreno è ubicato nella stessa zona dei due cespiti sopra descritti. Nello specifico, esso si trova proprio all'inizio di via Delle Ginestre ed è posto all'interno del giardino di pertinenza di una villetta indipendente appartenente al piano di lottizzazione che prevedeva la realizzazione di 13 villette. Il terreno ha un'esigua estensione, pari a soli 16mq (paragonabile a quella di un vano di una abitazione). Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro Clarenza il 27/09/2022, esso ricade in zona B3 – "edifici e aree di pertinenza all'espansione urbana di c.da Belvedere" con una densità fondiaria pari a 1,25 mc/mq. Dal colloquio avuto con il tecnico comunale durante l'accesso agli atti si è considerato che la cubatura esigibile dal suddetto terreno è stata del tutto saturata per l'edificazione della villetta insistente sull'adiacente terreno, ovvero dal piano di lottizzazione per l'intero comparto di ville costruite. Tale terreno non gode di un ingresso autonomo in quanto ricade all'interno di una proprietà privata. Considerata l'impossibilità di sviluppare cubatura utile ai fini edificatori, il carattere intercluso e quindi la limitata appetibilità del bene sul mercato si ritiene lecito valutare tale terreno come "agricolo" nella procedura di stima attenendosi ai dati rilevabili dalla banca dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio di Catania. La qualità catastale indicata in visura per il terreno è "incolto produttivo" con reddito dominicale e agrario pari a € 0,01.

- **CESPITE 4** Laboratorio artigianale sito nel Comune di Nicolosi in via Santa Maria delle Grazie s.n. censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13 piano S1 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 307mq Superficie

catastale 327mq Rendita € 174,41 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

L'immobile appartiene a un complesso condominiale sito in via Cesare Battisti n°216, posto proprio al confine sud-est del territorio comunale di Nicolosi. La zona ha un carattere prettamente residenziale ma a breve distanza sono rintracciabili attività commerciali di prima necessità, come supermercati, scuole, palestre. Proseguendo la strada e addentrandosi verso il centro urbano si raggiunge la via Etnea, arteria principale del paese etneo. Lo stabile a cui appartiene il cespite in esame fu costruito nella seconda metà degli anni '70 e completato agli inizi degli anni '80. Presenta due elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e copertura a falde. Il condominio è gestito dall'Amm. *pro tempore* Dott. [REDACTED]. Questi ha riferito alla scrivente della sua recente nomina e del prossimo studio delle quote millesimali da applicare alle diverse proprietà condominiali.

L'immobile nello specifico è posto al piano seminterrato ed è possibile accedervi tramite delle scalette poste all'ingresso dello stabile, su via Cesare Battisti, o tramite una scivola carraia situata sull'opposta via Santa Maria delle Grazie snc. L'immobile prospetta su un cortile interno e confina a nord con un'abitazione, mentre sugli altri fronti confina con altre unità immobiliari e con terrapieno. Il prospetto è definito da due grandi aperture con battenti in metallo, attraverso cui si accede all'immobile, e da due finestre. All'interno l'immobile è composto da un unico grande ambiente di lavoro, definito da una fila di pilastri al centro lasciati a vista, e da alcuni vani aperti sullo spazio centrale ottenuti mediante delle tramezzature interne che chiudono la seconda fila di pilastri presenti fino al muro perimetrale. E' presente anche un piccolo bagno con relativo antibagno. Le pareti, il soffitto e i pilastri sono intonacati, segnati da forti fenomeni di umidità, sia infiltrativa che di risalita. La parete invece esposta a nord è stata tinteggiata in epoca più recente. Altre finestre, dotate di inferriate, sono poste sulla parte alta delle pareti esposte sia a sud che a ovest. L'impianto elettrico è esterno. Sul soffitto si ravvisano diverse tubazioni idriche, di natura condominiale. Il pavimento è costituito da lastroni in cemento industriale. L'altezza interna dell'immobile è di circa 4,00 m mentre all'interno dei vani a sinistra si rileva un'altezza di 3,00m e nei vani a destra un'altezza di 2,60m. La superficie netta è pari a 303,77mq.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato considerando le indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998, ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- mentre le superfici scoperte seguono i seguenti parametri:
- d) 30% dei balconi e delle terrazze scoperte applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
 - f) 10% del giardino applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Segue, quindi, che gli immobili hanno le seguenti superfici commerciali:

VANI PRINCIPALI E PERTINENZE	SUP. NETTA	COEFF. OMOGENEIZZAZ.	SUP. LORDA OMOG.	SUP. COMMERCIALE
Laboratorio arti e mestieri	303,77	1,10	334,14	334,14
TOTALE				334,14

Quesito m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; ***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;***

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene occorre considerare preliminarmente il periodo in cui si effettua la valutazione del bene e le relative offerte del mercato immobiliare, oltre le valutazioni tecnico-amministrative derivanti dallo studio dell'immobile oggetto di stima. E' opportuno consultare anche le agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e studiare i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti descritti, si è ritenuto opportuno procedere con la metodologia diretta o sintetico-comparativa. Essa si basa sulla ricerca di immobili aventi

caratteristiche simili al bene da stimare (ubicazione, metratura, stato di conservazione, distribuzione planimetrica) ottenendo il valore medio al metro quadrato come parametro di riferimento. Tale valore sarà aumentato o diminuito sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di studio.

Si procede con la stima del **CESPITE 1:**

- *Terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U.*

di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 399 incolto sterile esteso 5580mq

Consultando l'elenco dei valori V.A.M. (valore agricolo medio) riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di San Pietro Clarenza, non si rintraccia quello corrispondente alla tipologia di terreno in esame, ovvero "incolto sterile". Neanche in altri comuni limitrofi è riportato il valore per tale tipologia di terreno. Sono stati consultati anche i siti delle agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona, tuttavia i terreni trattati hanno differenti caratteristiche (in termini di coltura o di edificabilità) per poter essere considerati per una eventuale comparazione di stima. Si ritiene lecito in tale sede considerare il valore VAM stimato per i terreni definiti "incolti produttivi" e deprezzarlo del 30%. Il valore agricolo medio associato alla coltura "incolto produttivo" per il comune di San Pietro Clarenza è pari a 1.497,73 €/ha. Il valore medio di mercato ottenuto con la riduzione del 30% è pari a 1.048,41 €/ha. Il terreno in esame ha una superficie di 5.580mq corrispondenti a 0,558ha.

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

$$Vm = 0,558 \text{ ha} \times 1.048,41 \text{ €/ha} = 616,46 \text{ €}$$

Valore in cifra tonda: $Vm = 616,50 \text{ €}$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$Vm = 616,50 \text{ €} - 15\% = 524,02 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 520,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

Si prosegue con la stima del **CESPITE 2:**

- *Terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 654 incolto sterile esteso 2260mq.*

Essendo il terreno confinante con il CESPITE 1 e avente la stessa coltura, si confermano le considerazioni già esposte superiormente. Il **valore medio di mercato adottato è pari a 1.048,41 €/ha**. Il terreno in esame ha una superficie di 2.260mq corrispondenti a 0,226ha.

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

$$Vm = 0,226 \text{ ha} \times 1.048,41 \text{ €/ha} = 236,94 \text{ €}$$

Valore in cifra tonda: $Vm = 237,00 \text{ €}$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$Vm = 237,00 \text{ €} - 15\% = 201,45 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 200,00

Si prosegue con la stima del **CESPITE 3:**

- *Terreno sito nel Comune di San Pietro Clarenza contrada Arcarosi (via Delle Ginestre) censito al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 863 incolto produttivo esteso 16mq*

Il terreno in esame si trova all'interno di una proprietà privata, posto sul confine, all'interno del giardino di pertinenza della villetta insistente sul lotto individuato con la part.870. Di modesta estensione, pari a soli 16mq, ricade all'interno della zona B3 dell'attuale P.R.G. comunale. Esso fa parte del piano di lottizzazione che prevedeva l'edificazione di 13 villette indipendenti e pertanto la cubatura sviluppabile dalla particella in esame (consistente in circa 20mc) è stata utilizzata per la costruzione delle villette oggetto del piano di lottizzazione stesso. Avendo perso il connotato di edificabilità e considerato il carattere intercluso e di irrisoria estensione, tale terreno viene in tale sede valutato "agricolo" considerando la coltura di "incolto produttivo" riportata nella visura catastale. Il valore agricolo medio riportato dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di San Pietro Clarenza per la coltura "incolto produttivo" è pari a 1.497,73 €/ha. Il terreno in esame ha una superficie di 16mq corrispondenti a 0,0016ha.

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

$$V_m = 0,0016 \text{ ha} \times 1.497,73 \text{ €/ha} = 2,39 \text{ €}$$

Valore in cifra tonda: $V_m = 2,40 \text{ €}$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$V_m = 2,40 \text{ €} - 15\% = 2,04 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 2,00

Si conclude con la stima del **CESPITE 4:**

- *Laboratorio artigianale sito nel Comune di Nicolosi in via Santa Maria delle Grazie s.n. censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13 piano S1 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 307mq Superficie catastale 327mq Rendita € 174,41*

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire il metodo diretto con stima sintetica comparativa.

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 550,00 €/mq.**

Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili similari nella medesima zona. Tale valore sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	0,95	Esposizione e vista	0,95
Tipologia edificio	0,95	Luminosità	1,00
Piano	0,85	Finiture	0,90
Stato di conservazione	0,90	Impianti	0,90
Età edificio	0,90	Affacci	0,90
TOTALE COEFFICIENTI			0,92

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$Vm = 334,14mq \times 550,00 \text{ €/mq} \times 0,92 = 169.074,84 \text{ €}$$

Occorre considerare le spese previste per adempiere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile:

$$Vm = 169.074,84 \text{ €} - 26.500,00 = 142.574,84 \text{ €}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$Vm = 142.574,84 \text{ €} - 15\% = 121.188,61 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: 121.200,00 €

Quesito n) *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;*

Esaminato lo stato dei luoghi e la documentazione agli atti, la scrivente ritiene opportuno che la vendita avvenga in **due lotti** così suddivisi:

- **LOTTO 1: CESPITE 1, 2 e 3** siti nel Comune di San Pietro Clarenza

Terreni censiti al N.C.E.U. di San Pietro Clarenza al Foglio 1 Part. 399, Part. 654 e Part. 863.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

- **LOTTO 2: CESPITE 4** sito nel Comune di Nicolosi

Laboratorio artigianale censito al N.C.E.U. al foglio 30 part. 2794 sub.13 piano S1 Categoria C/3

L'individuazione dei suddetti lotti è motivata dalla ricerca di beni che possano risultare nel loro complesso più appetibili sul mercato, tenendo conto dell'ubicazione, della natura del bene (fabbricato o terreno), della funzionalità e fruibilità che offrirebbero. Non si rende necessario definire nuovi confini o eseguire un frazionamento, in quanto i lotti comprendono unità immobiliari già censite e considerate nella propria interezza.



Quesito o) *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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Al fine di una migliore comprensione di quanto finora esposto e riscontrato in sede di sopralluogo, la presente perizia è corredata di opportuna documentazione fotografica sia degli immobili interessati dal procedimento sia dello stabile (**Allegato 24**).



Quesito p) *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;*

Come si evince dalla relazione notarile nonché dalle visure ipotecarie, i beni oggetto di pignoramento sono di piena proprietà del solo debitore esecutato indicato specificatamente per ciascun cespite.



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

Quesito q) 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'apporcionamiento 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 da creditore procedente.

Come già dichiarato, essendo gli immobili oggetto di pignoramento di piena proprietà del debitore esecutato, non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.

4. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti, reperito i documenti necessari, valutato e stimato gli immobili oggetto di pignoramento nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta da parte della S.V.I. .

Catania, 18/11/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valentina Gentile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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