

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO** ..... E.I. RG **524/2022** + RG **415/2023**

**GIUDICE** ..... Dott.ssa Venera Fazio

**CREDITORE PROCEDENTE RGE 524/2022** ..... " " ##

**CREDITORE PROCEDENTE RGE 415/2023** ..... " " ##

**CREDITORE INTERVENUTO RGE 524/2022** ..... " " ##

**DEBITORE ESECUTATO** ..... " " ##

**GENERALITA' DELL'ESPERTO** ..... Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

**CONFERIMENTO INCARICO** ..... emesso nella procedura RGE 415/2023 con provvedimento del 09 novembre 2024 notificato in data 11/11/2024 e **GIURAMENTO** effettuato il 13 novembre 2024 e successiva conferma della nomina nella procedura RGE 524/2022 con provvedimento del 02 settembre 2025 notificato in data 04/09/2025;

**TERMINE COMPLESSIVO** concesso ..... 150 giorni

**DATA DEPOSITO DELLA CTU** ..... 31 gennaio 2026



## Indice

|                                                                                                                                                                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Premessa .....                                                                                                                                                                       | pag. 04 |
| 2. Risposte ai Quesiti di cui al mandato del 09/11/2024 (RGE 415/2023)                                                                                                                  |         |
| punto A) - <b>Identificazione</b> dei beni pignorati .....                                                                                                                              | pag. 10 |
| punto B) - <b>Correttezza</b> dei dati nell'atto di <b>pignoramento</b> .....                                                                                                           | pag. 14 |
| punto C) - <b>Titolarità</b> dei beni .....                                                                                                                                             | pag. 15 |
| punto D) - <b>Provenienza</b> dei beni .....                                                                                                                                            | pag. 15 |
| punto E) - <b>Segnalazione per incompletezza documentazione</b> ....                                                                                                                    | pag. 15 |
| punto F) - <b>Formalità</b> da cancellare alla vendita .....                                                                                                                            | pag. 16 |
| punto G) - <b>Identificazione catastale</b> /aggiornamento catastali ...                                                                                                                | pag. 21 |
| punto H) - <b>Destinazione urbanistica</b> eventuale certificato .....                                                                                                                  | pag. 22 |
| punto I) - <b>Conformità urbanistica</b> da accertamento .....                                                                                                                          | pag. 22 |
| punto J) - Eventuale <b>sanatoria</b> ai sensi dell'art. <b>36 del DPR n.380/2001</b> ed istanze di condono presentate ....                                                             | pag. 24 |
| punto K) - Eventuale <b>istanza di condono</b> ai sensi dell'art. <b>40 della L 47/85</b> ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ... | pag. 24 |
| punto L) - Eventuali <b>abuso non sanabile</b> ed adempimenti .....                                                                                                                     | pag. 25 |
| punto M) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> sul bene <b>che resteranno</b> a carico dell'acquirente .....                                                           | pag. 25 |
| punto N) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> che saranno <b>cancellati</b> e inopponibili all'acquirente .....                                                       | pag. 25 |
| punto O) - Beni pignorati <b>gravati da censo, livello, uso civico</b> ....                                                                                                             | pag. 26 |
| punto P) - <b>Spese fisse</b> di gestione e manutenzione, <b>spese straordinarie</b> deliberate o <b>condominiali</b> non pagate .                                                      | pag. 26 |
| punto Q) - <b>Detenzione immobili</b> .....                                                                                                                                             | pag. 26 |
| punto R) - <b>Elenco immobili ed elementi utili per la vendita</b> .....                                                                                                                | pag. 26 |
| punto S) - <b>Valore di mercato</b> degli immobili e riduzioni .....                                                                                                                    | pag. 29 |
| punto T) - <b>Riduzione del prezzo di mercato</b> per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....                                                                             | pag. 33 |
| punto U) - <b>Indicazione per procedere alla vendita</b> in lotto unico o lotti separati .....                                                                                          | pag. 33 |
| punto V) - <b>Documentazione fotografica e planimetrie</b> .....                                                                                                                        | pag. 35 |
| punto W) - Eventuale <b>bene indiviso</b> e <b>valutazione della quota</b> di pertinenza del debitore e divisibilità del bene .....                                                     | pag. 36 |
| punto X) - <b>Progetto di divisione in natura</b> per più beni pignorati in quota .....                                                                                                 | pag. 36 |
| 3. Conclusioni .....                                                                                                                                                                    | pag. 37 |

## ELENCO degli ALLEGATI alla C.T.U.

### ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

▪ Foto da 01 a 12 - Villa "Bene 1 e 2" sita in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, censita presso il catasto fabbricati al foglio 7, part. 804 composta da:

- Abitazione "Bene 1" censita al sub. 1 - Foto da 13 a 102 - posta al piano terra, primo, secondo e ammezzato;
- Garage "Bene 2" censito al sub. 2 - Foto da 103 a 106 - posto al piano terra;

### ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni

- Verbali di Sopralluogo effettuati del 07/11/2025; 29/11/2025; 10/12/2025;
- Comunicazioni C.T.U. effettuate alle parti con allegate ricevute di invio e avvenuta consegna;

### ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc. Catastale

- Planimetria stato di fatto della villa composta dal "Bene 1" e dal "Bene 2" sita in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, censita presso il c. f. al foglio 7, part. 804, sub. 1 abitazione "Bene 1" e sub. 2 garage "Bene 2";
- Planimetria catastale e visura storica dell'abitazione "Bene 1" censita presso il c. f. al foglio 7, part. 804, sub. 1, piano T-1- 2-AM, cat. A/7;
- Planimetria catastale e visura storica del garage "Bene 2" censito presso il c. f. al foglio 7, part. 804, sub. 2, piano T, cat. C/6;
- Mappa catastale: Elenco subalterni dell'immobile censito presso il c. f. al foglio 7, part. 804;

### ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispesione Ipotecaria "Bene 1" censito presso il c.f. del Comune di Catania (CT) al foglio 7, part. 804, sub. 1, abitazione con note allegate;
- Ispesione Ipotecaria "Bene 2" censito presso il c.f. del Comune di Catania (CT) al foglio 7, part. 804, sub. 2, garage con note allegate;
- Ispesione Ipotecaria debitore esecutato quale soggetto intestatario del bene immobile pignorato;
- Ispesione Ipotecaria "lotto di terreno" censito presso il c.f. del Comune di Catania (CT) al foglio 7, part. 804;

### ALLEGATO 5 - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti

- Licenza edilizia rilasciata sul progetto approvato con provvedimento n. 121 del 20 marzo 1956;
- Variante in sanatoria approvata con provvedimento n. 623 del 27 dicembre 1957 con grafici allegati;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 24 dicembre 1962;
- Richiesta accesso atti inviata al Comune di Catania (CT) a mezzo posta certificata in data 12/12/2024, prot. n. 559718 del 19/12/2024 e successive note di chiarimenti ed esiti;

### ALLEGATO 6 - Titolo di proprietà

- Titolo di proprietà - Atto di compravendita del 18 dicembre 2003 trascritto in data 23 dicembre 2003 al nn. 52912/37170 (Reg. gen./Reg. Part.).

## 1. PREMESSA

Con provvedimento emesso nella procedura RGE 415/2023 in data 09 novembre 2024 (notificato in data 11/11/2024 e successivo giuramento effettuato in data 13 novembre 2024) il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Cristiana Delfa ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi in qualità di C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catania al n. 4714 nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di Catania.

Successivamente la suddetta procedura è stata riunita alla procedura RGE 524/2022 ed il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Venera Fazio, con provvedimento del 02 settembre 2025, notificato in data 04/09/2025, ha confermato la nomina del sottoscritto consulente nel Procedimento Esecutivo Immobiliare sopra citato promosso da "██████" ## ████████ ## quale creditore procedente nella R.G.E. 524/2022; da ████████ ## ████████ ## quale creditore procedente R.G.E. 415/2023; con intervento di ████████ ## ████████ ## nella procedura R.G.E. 524/2022; contro il debitore esecutato ████████ ## ████████ ##.

Quesiti del mandato conferito:

- 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;
- 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;
- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime

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

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di **destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà

l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;

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

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

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

o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non

sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

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

r) elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

t) tenga conto altresì della **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, considerato tale riduzione in una misura

tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.
- A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 dal creditore procedente.

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato

l'incarico ha consultato il fascicolo telematico della procedura esecutiva ed ha effettuato una disamina della documentazione ivi contenuta, come previsto dal mandato.

In data 10 dicembre 2024, insieme al custode, è stato effettuato il primo accesso presso gli immobili pignorati nella procedura RGE 415/2023. Successivamente, a seguito della riunione alla procedura RGE 524/2022 sono stati effettuati ulteriori accessi come da comunicazione effettuata in data 16/10/2025 alle parti in causa.

Nei giorni dei sopralluoghi effettuati in data del 07/11/2025, del 29/11/2025 e del 10/12/2025, insieme al custode ed in presenza delle parti intervenute come riportato nei verbali di sopralluogo allegati alla presente, è stato ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dei beni immobili pignorati che di fatto rappresentano una villa sita in Catania (CT) presso il Viale Odorico da Pordenone n. 30, censita presso il c. f. al foglio 7, part. 804 composta dal sub. 1 (abitazione) e dal sub. 2 (garage), con la relativa corte di pertinenza, che nella presente relazione stimativa verranno indicati, rispettivamente, come "Bene 1" e "Bene 2". (cfr. "Allegato 2" - Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

Sono state, inoltre, esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'immobile in oggetto. Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

**2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO** del 09/11/2024 (RGE 415/2023) che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

**PUNTO A)** Identificazione beni pignorati / confini / descrizione dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo.

punto A.1 - **IDENTIFICAZIONE** del bene pignorato.

▪ I beni immobili oggetto delle procedure RGE 524/2022 e RGE 415/2023 rappresentano, nell'insieme, una **villa** sita in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, censita presso il catasto fabbricati al **foglio 7, part. 804**, composta da due unità immobiliari, rispettivamente:

- o abitazione censita al **sub. 1** (cat. A/7) indicato come "**Bene 1**" nella presente perizia estimativa;
- o garage censito al **sub. 2** (cat. C/6) indicato come "**Bene 2**" nella presente perizia estimativa.

Nota CTU - L'atto di pignoramento eseguito in merito alla procedura RGE 524/2022 indica solo l'unità immobiliare censita al sub. 1, ovvero l'abitazione, come meglio sotto esplicitato.

▪ L'atto di pignoramento eseguito nella procedura **RGE 524/2022** su istanza di **##** in data 08/07/2022 (con deposito effettuato presso la Casa Comunale ai sensi dell'art. 140 del c.p.c.), trascritto in data 19/09/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 41702/ 31993 (reg. gen./reg. part.) ha indicato il bene immobile sito in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, censito presso il c. f. al foglio 7, part. 804, nello specifico composto da:

- o **sub. 1**, abitazione cat. A/7, della consistenza catastale di vani 20,5, piano T-1-2-AM, (Bene 1);

o Il tutto pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato **##** **##**.

- L'atto di pignoramento eseguito nella procedura RGE 415/2023 su istanza di  
 ##, cessionaria di ##, in data  
 12/06/2023, trascritto in data 24/07/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di  
 Catania ai numeri 36521/27639 (reg. gen./reg. part.) ha indicato i beni immobili  
 siti in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, censiti presso il c. f. al  
 foglio 7, part. 804, nello specifico composto da:
- o **sub. 1**, abitazione cat. A/7, della consistenza catastale di 20,5 vani, piano T-  
 1- 2-AM, (Bene 1);
  - o **sub. 2**, garage cat. C/6, della consistenza catastale di 29 mq, piano T, (Bene  
 2);
  - o il tutto pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà  
 spettante al debitore esecutato ##

**punto A.2 - CERTIFICAZIONE NOTARILE**

- Nella procedura RGE 524/2022 nel **Certificato Ipocatastale** redatto in data 14/11/2022, prodotto ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., viene presentata la visura catastale riferita solamente al sub. 1 (foglio 7, part. 804 del Comune di Catania) e, inoltre, viene erroneamente riportata la formalità riferita alla compravendita trascritta in data 23/12/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 52912/37170 (reg. gen./reg. part.) al posto della formalità riferita alla ipoteca volontaria trascritta in data 21/11/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 47086/7796 (reg. gen./reg. part.). (cfr. *Certificato ipotecario catastale e visura catastale RGE 524/2022*)
- Nella procedura RGE 415/2023 la **Certificazione Notarile** sostitutiva del Certificato Ipocatastale redatta in data 27/07/2023, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., dal Notaio "N.T." ## [REDACTED] ## riporta le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione come descritte nell'atto di pignoramento ovvero sub. 1 e sub. 2

(foglio 7, part. 804 del Comune di Catania) ed inoltre riporta l'elenco corretto delle formalità pregiudizievoli. (cfr. Certificazione Notarile in atti del 27/07/2023 RGE 415/2023)

punto A.3 - **DI FATTO** i beni pignorati rappresentano

- **Villa** sita in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, composta dall'abitazione e dal garage con corte di esclusiva pertinenza, censita presso il catasto fabbricati al foglio 7, part. 804, rispettivamente:
  - o al **sub. 1** l'abitazione, nella presente perizia indicata come "**Bene 1**", posta al piano terra, primo, secondo e ammezzato (T-I-2-AM), cat. A/7, classe 5, consistenza catastale 20,5 vani, superficie catastale 605 mq, escluso aree scoperte 584 mq, rendita catastale 4.870,19 euro;
  - o al **sub. 2** il garage, nella presente perizia indicato come "**Bene 2**", posto al piano terra, (T), cat. C/6, classe 12, consistenza catastale 29 mq, rendita catastale 257,61 euro;

il tutto di proprietà del debitore esecutato ##

## per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà.

punto A.4 - **CONFINI** del bene pignorato.

- L'immobile, composto dal "**Bene 1**" e "**Bene 2**", confina nell'insieme: a nord con altro edificio part. 853 dello stesso foglio; a sud con Viale Odorico da Pordenone; a ovest con altro edificio part. 3291 dello stesso foglio; a est con la Via Paolo Galfani. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

punto A.5 - **DESCRIZIONE** dei beni immobili pignorati.

- Gli immobili pignorati, composti dal "**Bene 1**" e "**Bene 2**", rappresentano una **villa** sita in Catania (CT), nella parte nord-ovest del centro abitato, presso il Viale Odorico da Pordenone n. 30, censita al catasto fabbricati foglio 7, part.

804, **sub. 1** (Bene1) adibito ad abitazione e **sub. 2** (Bene1) adibito a garage, oltre la corte di esclusiva pertinenza, posta al piano terra e al piano primo, in parte adibita a cortile ed in parte a giardino.

L'accesso all'immobile avviene dal cancello carrabile/pedonale posto al civ. 30 del Viale Odorico da Pordenone. L'edificio presenta quattro elevazioni fuori terra con tetto a falde inclinate, il tutto, realizzato con struttura portante mista (in calcestruzzo armato e muratura) ivi compresi i solai alleggeriti. I muri di tamponamento esterno sono stati realizzati in parte in muratura e in parte con mattoni forati con interclusa camera d'aria, mentre i locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile.

L'immobile è stato realizzato tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60 in conformità al titolo edilizio rilasciato, da come corrispondenza allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, al netto di lievi modifiche interne. Per l'edificio è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 24 dicembre 1962 nel quale risulta l'abitabilità per tutti i quattro piani con precisazione della destinazione d'uso a locali di servizio per il piano terra e piano sottotetto (ammezzato).

- L'abitazione "Bene 1" censita al sub. 1 si articola sui quattro piani ma, nello specifico, la parte con destinazione d'uso ad abitazione in villa (A/7) aventi rifiniture di pregio è dislocata al piano primo e secondo, rispettivamente adibiti a zona giorno/rappresentanza, al piano primo, e zona notte, al piano secondo.

Il piano terra ed il piano ammezzato risultano con destinazione d'uso ad abitazione e locali di servizio (A/2) aventi finiture di livello medio.

- Il garage "Bene 2" censito al sub. 2 è posto al piano terra ma, di fatto, non ha la destinazione d'uso a garage (C/6) poiché risulta facente parte dei locali di servizio presenti allo stesso piano.

La consistenza dell'immobile risulta complessivamente di 673,90 mq quale superficie netta e di 848,80 mq quale superficie lorda, oltre le pertinenze esterne, di cui: ► 536,20 mq (lordi) con destinazione d'uso ad abitazione in villa (A/7) aventi rifiniture di pregio dislocati al piano primo e secondo; ► 312,60 mq (lordi) con destinazione d'uso ad abitazione e locali di servizio (A/2) aventi finiture di livello medio dislocati al piano terra e ammezzato; ► 405,00 mq quale superficie adibita a corte al piano terra; ► 410,00 mq quale superficie adibita a corte e balconi al piano primo; ► 120,10 mq quale superficie adibita a terrazzo e balconi al piano secondo.

In merito alla dettagliata rappresentazione degli ambienti si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico dello stato di fatto prodotto con la presente perizia estimativa (cfr. "Allegato 3" *Planimetria stato di fatto del bene immobile*).

**PUNTO B)** *Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.*

I dati riportati negli atti di pignoramento immobiliare delle procedure RGE 524/2022 e RGE 415/2023 risultano corretti per come indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare. **Si segnala al G.E.** che:

- o il bene immobile pignorato rappresenta, nell'insieme, una **villa** censita presso il catasto fabbricati di Catania al foglio 7, part. 804, composta da due unità immobiliari ovvero dall'abitazione sub. 1 (cat. A/7) e dal garage sub. 2 (cat. C/6);
- o l'atto di pignoramento eseguito in merito alla procedura RGE 524/2022 riportata solo l'unità immobiliare censita al sub. 1 ovvero l'abitazione;
- o l'atto di pignoramento eseguito in merito alla procedura RGE 415/2023 riportate entrambe le unità immobiliari ovvero l'abitazione censita al sub. 1 e il garage censito al sub. 2 che nell'insieme compongono la villa.

**PUNTO C)** Titolarità del bene.

- I beni immobili pignorati (Bene 1 e 2) **risultano di proprietà del debitore**  
**esecutato** ■ ## [redacted] ## per l'intera  
quota pari a 1/1 della piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 18  
dicembre 2003 a rogito Notaio "G.V." ## [redacted] ##, rep. 21976 racc.  
7546, trascritto in data 23 dicembre 2003 al nn. 52912/37170 (Reg. gen./Reg.  
Part.) da potere di ■ ## [redacted] ## e ■ ## [redacted] ##  
per la quota indivisa di 1/2 cadauno della piena proprietà. (cfr. "Allegato 6"  
Titolo di proprietà)

**PUNTO D)** *Provenienza del bene.*

- A [REDACTED] ## [REDACTED] ## e [REDACTED] ## [REDACTED] ## risulta  
pervenuta la quota indivisa di 1/2 cadauno della nuda proprietà dell'immobile  
pignorato, in virtù dell'atto di compravendita del 15 giugno 1963 a rogito Notaio  
"G.A." ## [REDACTED] ##, rep. 45459 racc. 1467, trascritto in data 17  
giugno 1963 al nn. 21151/17478 con successiva riunione dell'usufrutto alla nuda  
proprietà in morte dei genitori [REDACTED] " ## [REDACTED] ## e [REDACTED]  
## [REDACTED] ## rispettivamente deceduti in data 28/11/1998 e  
02/03/1979. (cfr. "Allegato 6" Titolo di proprietà)

**PUNTO E)** Segnalazioni al Giudice.

- Nulla da segnalare con riferimento alla completezza della documentazione prodotta dai creditori procedenti di entrambe le procedure, tuttavia, si segnala al G.E. quanto evidenziato al "punto B)" in merito alla correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

**PUNTO F)** Formalità trascrizioni ed iscrizioni sui beni immobili esistenti presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di Catania (cfr. "Allegato 4" *Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni*).

► **FORMALITA'** sul "**Bene 1**" composto dall'abitazione facente parte della villa sita in Catania (CT) censita presso il c. f. al fg. 7, part. 804, **sub. 1.** piano T-1-2-AM, cat. A/7.

▪ **ISCRIZIONE** del 21/11/2003 - Reg. Part. 7796 Reg. Gen. 47086 - Pubblico ufficiale Notaio "G.V." ## [REDACTED] ##, Repertorio 21889/7511 del 20/11/2003 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED] ## [REDACTED] ## contro [REDACTED] ## [REDACTED] ## e [REDACTED] ## [REDACTED] ##, entrambi nel ruolo di terzo datore di ipoteca, e il debitore esecutato oggi [REDACTED] ## [REDACTED] ##, nel ruolo di debitore non datore di ipoteca, per € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo per capitale per la durata di 10 anni in virtù di atto a rogito Notaio "G.V." ## [REDACTED] ## in data 20/11/2003, rep. 21889 racc. 7511, gravante sul "Bene 1" e sul "Bene 2" oggetto delle procedure esecutive RGE 524/2022 e RGE 415/2023 per il diritto dell'intera quota della piena proprietà in ragione di 1/2 cadauno.

- o Si rimanda al Giudice di statuire in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento poiché dalla consultazione della documentazione agli atti e dalle formalità ricavate risulta che:
  - la cancellazione della formalità sopra riportata è stata prevista con il mutuo concesso nel 2007 in forza del quale si sta procedendo nella procedura RGE 415/2023 (ovvero riunita alla procedura RGE 524/2022). Con il mutuo sopra citato è stata anche erogata la somma per estinguere il mutuo concesso nel 2003 (di cui alla formalità sopra riportata) e la cancellazione della

relativa ipoteca. In merito si rimanda al mutuo allegato agli atti nella procedura RGE 415/2023 ovvero a quanto descritto all'art. 1 (pag. 2) del mutuo a rogito Notaio "G.V." ## [REDACTED] ## in data 25/01/2007, rep. 24616 racc. 9073, con iscrizione dell'ipoteca volontaria in data 29/01/2007 (Reg. Part. 1288 Reg. Gen. 6813);

- il creditore procedente nella procedura RGE 415/2023 effettua l'avviso ai sensi dell'498 c.p.c. anche in merito all'ipoteca sopra riportata (busta 89322909 inserita nel fascicolo RGE 524/2022). Infatti effettua la notifica ai creditori iscritti avente diritto di prelazione ovvero, tra gli altri, anche a ## [REDACTED] ## oggi ## [REDACTED] ## per l'ipoteca volontaria n. 7796 del 21/11/2003; per l'ipoteca volontaria n. 1288 del 29/01/2007; per l'ipoteca volontaria n. 11918 del 04/08/2009;
- nella procedura RGE 415/2023 si sta procedendo in forza del mutuo concesso nel 2007 da " [REDACTED] " ## [REDACTED] ## oggi [REDACTED] ## [REDACTED] ## a rogito Notaio "G.V." ## [REDACTED] ## in data 25/01/2007, rep. 24616 racc. 9073, con iscrizione dell'ipoteca volontaria in data 29/01/2007 (Reg. Part. 1288 Reg. Gen. 6813).
  - ISCRIZIONE del 29/01/2007 - Reg. Part. 1288 Reg. Gen. 6813 - Pubblico ufficiale Notaio "G.V." ## [REDACTED] ##, Repertorio 24616/9073 del 25/01/2007 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] ## contro il debitore esecutato oggi [REDACTED] ## per € 1.500.000,00 di cui € 1.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la durata di 15 anni in virtù di atto a rogito Notaio "G.V." ## [REDACTED] ## in data 25/01/2007, rep. 24616 racc. 9073, gravante, tra gli altri beni non oggetto delle presenti procedure, anche sul "Bene 1" e sul "Bene 2" oggetto delle procedure esecutive RGE 524/2022 e RGE

415/2023 per il diritto dell'intera quota della piena proprietà. Alla formalità sopra riportata risultano i successivi documenti correlati di cui: 1) Annotazione n. 3464 del 05/08/2016 (per RIDUZIONE DI SOMMA ovvero l'ammontare del mutuo è stato ridotto 492.935,20 euro a 124.935,20); 2) Annotazione n. 3465 del 05/08/2016 (con RESTRIZIONE DI BENI ovvero viene escluso un bene immobile non oggetto delle procedure in oggetto).

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché nella procedura RGE 415/2023 si sta procedendo in forza del mutuo concesso nel 2007 da [REDACTED] ## [REDACTED] ## oggi [REDACTED] ## [REDACTED] ## a rogito Notaio "G.V." ## [REDACTED] ## di cui all'iscrizione dell'ipoteca volontaria in data 29/01/2007 sopra citata.

▪ ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Reg. Part. 11918 Reg. Gen. 46311 - Pubblico ufficiale Notaio "G.V." ## [REDACTED] ##, Repertorio 26327/10208 del 03/08/2009 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED] ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato oggi [REDACTED] ## [REDACTED] ## per € 410.000,00 di cui € 205.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la durata di 15 anni in virtù di atto a rogito Notaio "G.V." ## [REDACTED] ## in data 03/08/2009, rep. 26327 racc. 10208, gravante sul "Bene 1" e sul "Bene 2" oggetto delle procedure esecutive RGE 524/2022 e RGE 415/2023 per il diritto dell'intera quota della piena proprietà.

o Si rimanda al Giudice di statuire in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento poiché dalla consultazione della documentazione agli atti e dalle formalità ricavate risulta che:

• il creditore procedente nella procedura RGE 415/2023 effettua l'avviso ai sensi dell'498 c.p.c. anche in merito all'ipoteca sopra riportata (busta

89322909 inserita nel fascicolo RGE 524/2022). Infatti effettua la notifica al

creditori iscritti avente diritto di prelazione ovvero, tra gli altri, anche a [REDACTED]

## [REDACTED] ## oggi [REDACTED] ## per l'ipoteca

volontaria n. 7796 del 21/11/2003; per l'ipoteca volontaria n. 1288 del

29/01/2007; per l'ipoteca volontaria n. 11918 del 04/08/2009;

- nella procedura RGE 415/2023 si sta procedendo in forza del mutuo

concesso nel 2007 da [REDACTED] ## [REDACTED] ## oggi [REDACTED]

## [REDACTED] ## a rogito Notaro "G.V." ## [REDACTED] ## in data

25/01/2007, rep. 24616 racc. 9073, con iscrizione dell'ipoteca volontaria in

data 29/01/2007 (Reg. Part. 1288 Reg. Gen. 6813).

▪ ISCRIZIONE del 19/06/2017 - Reg. Part. 3069 Reg. Gen. 21992 - Pubblico

ufficiale "A.E." ## [REDACTED]

[REDACTED] ##, Repertorio 136940/2016 del 16/06/2017 - **IPOTECA CONC.**

**AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO a favore di [REDACTED]

## [REDACTED] ##, contro il

debitore esecutato [REDACTED] ## [REDACTED] ## per €

2.702.862,82 di cui € 1.351.431,41 per capitale, derivante da ruolo per la durata

di 20 anni in virtù di richiesta esattoriale [REDACTED] ## [REDACTED]

[REDACTED] ## in data 16/06/2017, rep. 136940/2016,

gravante sul "Bene 1" e sul "Bene 2" oggetto delle procedure esecutive RGE

524/2022 e RGE 415/2023 per il diritto dell'intera quota della piena proprietà.

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento

poiché il creditore [REDACTED] ## [REDACTED]

[REDACTED] ## risulta intervenuto nella procedura RGE 524/2022.

▪ TRASCRIZIONE del 19/09/2022 - Reg. Part. 31993 Reg. Gen. 41702 - Pubblico

ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio 7176/2022 del 08/07/2022 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI eseguito per

la procedura RGE 524/2022 a favore di ## contro il

debitore esecutato ##

gravante sul "Bene 1" per il diritto dell'intera quota della piena proprietà.

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché afferente alla presente esecuzione immobiliare.

▪ TRASCRIZIONE del 24/07/2023 - Reg. Part. 27639 Reg. Gen. 36521- Pubblico ufficiale Unep c/o Corte D'appello di Catania, Repertorio 5983 del 12/06/2023 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI eseguito

per la procedura RGE 415/2023 a favore di ## contro il

debitore esecutato ##

gravante sul "Bene 1" e sul "Bene 2" per il diritto dell'intera quota della piena proprietà.

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché afferente alla presente esecuzione immobiliare poiché ##

## ha ceduto i crediti a ## ## creditore procedente nella procedura RGE 415/2023.

► FORMALITA' sul "Bene 2" composto dal garage facente parte della villa sita in Catania (CT) censito presso il c. f. al fg. 7, part. 804, sub. 2, piano T, cat. C/6.

▪ Risultano le stesse formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) riportate in merito al "Bene 1" ad eccezione della TRASCRIZIONE del 19/09/2022, Reg. Part.

31993 Reg. Gen. 41702, ovvero del PIGNORAMENTO eseguito per la procedura RGE 524/2022.

► FORMALITA sul debitore esecutato ##

## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

▪ Risultano le stesse formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) riportate in

merito riportate in merito al "Bene 1" ad eccezione della ISCRIZIONE del 21/11/2003, Reg. Part. 7796 Reg. Gen. 47086, ovvero dell'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO poiché il debitore esecutato oggi **##** **##** era nel ruolo di debitore non datore di ipoteca.

**PUNTO G)** *Dati catastali / eventuale aggiornamento atti catastali.*

- I beni immobili oggetto delle procedure rappresentano di fatto la villa composta dall'abitazione (Bene 1) e dal garage (Bene 2) nell'insieme censita al catasto fabbricati del Comune di Catania (CT), presso il Viale Odorico da Pordenone n. 30, foglio 7, part. 804, rispettivamente:
  - o l'abitazione al **sub. 1**, nella presente indicato come "**Bene 1**", posta al piano terra, primo, secondo e ammezzato (T-1- 2-AM), cat. A/7, classe 5, consistenza catastale 20,5 vani, superficie catastale 605 mq, escluso aree scoperte 584 mq, rendita catastale 4.870,19 euro;
  - o il garage al **sub. 2**, nella presente indicato come "**Bene 2**", posto al piano terra, (T), cat. C/6, classe 12, consistenza catastale 29 mq, rendita catastale 257,61 euro;
  - o entrambi in ditta catastale al debitore esecutato **##** **##** **##** per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà. (cfr. "Allegato 3" *Visura storica catastale dei beni immobili*).
- La **documentazione catastale** del "**Beni 1 e 2**" non risulta aggiornata poiché, nello specifico, le planimetrie catastali non riportano lo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo e non sono conformi allo stato di progetto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato nel 1957 (come meglio riportato al punto I). La non conformità delle planimetrie catastali è dovuta a lievi difformità riscontrate l'interno delle unità immobiliari poiché non vengono riportate le modifiche

presente ai vari piani con anche la realizzazione di servizi igienici. Si dovrà pertanto provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali tenuto conto dello stato di fatto previa presentazione di un nuovo titolo edilizio oppure tenuto conto degli elaborati grafici riportato nell'originario titolo edilizio previa rimozione delle opere non conformi.

L'aggiornamento della documentazione catastale, comprese le planimetrie, comporterà con una spesa di € 2.800,00 circa e si potrà effettuare successivamente il trasferimento del bene immobile. (cfr. "Allegato 3" *Planimetrie stato di fatto e Planimetrie catastali del bene immobile*)

**PUNTO H)** Destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

▪ L'edificio è ubicato nella parte nord-ovest del centro abitato del Comune di Catania, individuato al catasto al fg. 7 particella 804, che risulta tipizzato dallo strumento urbanistico vigente in parte come Zona "G" del PRG, normato dall'Art. 18 delle NTA, in parte come Zona di "VINCOLO ASSOLUTO" (fascia rispetto stradale) ZTO "C" - D.L. 1444/68, normato dall'Art. 27 delle NTA.

Inoltre: a) „la particella, lungo il margine stradale di viale O. Da Pordenone, ricade in zona interessata da Pericolosità Idraulica "SA - Sito d'attenzione" e del Rischio Idraulico "R4 - Rischio molto elevato"; b) „ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

**PUNTO I)** Accertamenti sulla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

▪ Dalle indagini tecniche effettuate attraverso la "richiesta accesso atti" presentata al Comune di Catania è emerso che l'immobile è stato realizzato tra

la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60 con licenza edilizia rilasciata sul progetto approvato con il provvedimento n. 121 del 20 marzo 1956 e successiva variante in sanatoria approvata con provvedimento n. 623 del 27 dicembre 1957 di cui ai grafici di progetto realizzati. Per l'edificio, inoltre, è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 24 dicembre 1962 nel quale risulta l'abitabilità per i quattro piani con la precisazione della destinazione d'uso a locali di servizio per il piano terra e piano sottotetto (ammezzato). Per i beni immobili pignorati non sono state richiesti oppure rilasciati ulteriori titoli autorizzativi.

■ Dalla disamina della documentazione dell'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo, sono emerse lievi difformità e, nello specifico, è stata riscontrata una parziale non corrispondenza della distribuzione interna ai vari piani dovuta a lievi modifiche ed anche alla realizzazione di nuovi servizi igienici non riportati nei grafici autorizzati.

Per le difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio si dovrà provvedere al ripristino allo stesso oppure, a parità di spesa da sostenere, alla regolarizzazione con la presentazione di una "CILA tardiva" per una complessiva spesa di € 4.700,00 circa per oneri/sanzioni e competenze tecniche di cui euro 1.500,00 per oneri/sanzioni oltre la somma di circa 3.200,00 per le competenze tecniche da corrispondere per la presentazione della pratica presso gli enti di competenza.

In sede della valutazione, a tutela dell'aggiudicatario, si decurrerà dal valore dell'immobile composto dai "Beni 1 e 2" la somma di € 4.700,00 afferente alla regolarizzazione delle difformità comprensivo di oneri/sanzioni e competenze tecniche ovvero, in alternativa, all'esecuzione del ripristino come da titolo edilizio rilasciato. (cfr. "Allegato 5" - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti)

**PUNTO J)** Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per eventuali immobili abusivi.

▪ L'immobile non versa nella situazione descritta al presente punto, si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) in merito alla regolarità edilizia.

**PUNTO K)** Verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare per immobili pignorati nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01 con chiarimenti se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

▪ L'immobile non versa nella situazione descritta al presente punto, tuttavia, in merito a quanto chiesto con il quesito sopra riportato si rappresenta che:

- o con riferimento all'art. 40, comma 6°, della Legge n.47/85 non sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate dalla norma posto che: l'ultimo condono afferisce alla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 [Conversione in legge del decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003]; le ragioni di credito per cui si sta procedendo sono successive alla data sopra indicata;
- o con riferimento all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01, sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate nella norma posto che la norma del c.d. "condono a regime", tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Adempimenti in caso di eventuali immobili abusivi in alcun modo sanabili.

- L'immobile non versa nella situazione descritta al presente punto, in merito alla regolarità edilizia si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I).

PUNTO M)

Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.

- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si rappresenta che non rientra nella casistica sopra esposta poiché trattasi di singolo immobile. Si precisa, in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio, che in sede di valutazione verrà applicato un adeguato "coefficiente di merito" riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore del bene immobile in funzione dello stato di vetustà nonché di eventuali lavori necessari.

PUNTO N)

Verifica sull'esistenza di formalità che saranno cancellati o comunque inopponibili all'acquirente.

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.
- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al punto M).

**PUNTO O)** Verifica per eventuali immobili gravati da censo, livello o uso civico.

- Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.

**PUNTO P)** Accertamenti su spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

- In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al punto M) della presente perizia estimativa.

**PUNTO Q)** Accertamento sulla detenzione degli immobili.

- L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato ma non risulta utilizzato infatti, come riscontrato in sede dei sopralluoghi, si presenta privo di arredi. (cfr. "Allegato 2" Documentazione Sopralluogo e Comunicazioni)

**PUNTO R)** Elenco immobili ed elementi utili per le operazioni di vendita.

- I beni immobili pignorati rappresentano una **villa** sita in Catania (CT), presso il Male Odorico da Pordenone n. 30, composta dal "**Bene 1**" adibito ad abitazione e dal "**Bene 2**" adibito a garage oltre la corte di esclusiva pertinenza, posta al piano terra e al piano primo, in parte adibita a cortile ed in parte a giardino. Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al punto "M" in merito agli oneri di natura condominiale.

- La consistenza dell'immobile risulta complessivamente di 673,90 mq quale superficie netta e di 848,80 mq quale superficie lorda, oltre le pertinenze

esterne, di cui: ► 536,20 mq (lordi) con destinazione d'uso ad abitazione in villa (A/7) aventi rifiniture di pregio dislocati al piano primo e secondo; ► 312,60 mq (lordi) con destinazione d'uso ad abitazione e locali di servizio (A/2) aventi finiture di livello medio dislocati al piano terra e ammezzato; ► 405,00 mq quale superficie adibita a corte al piano terra; ► 410,00 mq quale superficie adibita a corte e balconi al piano primo; ► 120,10 mq quale superficie adibita a terrazzo e balconi al piano secondo. La superficie netta/lorda ai vari piani risulta così ripartita:

- o al piano terra la superficie netta è complessivamente di 145,00 mq di cui 22,90 mq con destinazione a garage di fatto abitazione; invece, la superficie lorda è complessivamente di 183,80 mq inclusa la parte a garage quale pertinenza esclusiva facente parte dello stesso piano oltre la superficie della corte al piano terra di 405,00 mq;
- o al piano primo la superficie netta è complessivamente di 236,00 mq; invece, la superficie lorda è complessivamente di 292,80 mq oltre la superficie della corte e balconi al piano primo complessivamente di 410,00 mq;
- o al piano secondo la superficie netta è complessivamente di 196,80 mq; invece, la superficie lorda è complessivamente di 243,40 mq oltre la superficie del terrazzo e balconi al piano secondo complessivamente di 120,10 mq;
- o al piano ammezzato la superficie netta è complessivamente di 96,10 mq; invece, la superficie lorda è complessivamente di 128,80 mq.

In merito alla dettagliata rappresentazione degli ambienti si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico dello stato di fatto prodotto con la presente perizia estimativa (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile).

- Ai fini della valutazione si procederà alla stima dell'abitazione "Bene 1"

unitamente al garage "Bene 2" poiché pertinenza esclusiva della villa composta da entrambe le unità immobiliari. Inoltre, si farà riferimento alla superficie autorizzata con la destinazione d'uso riportata nel certificato di abitabilità ovvero con destinazione d'uso a locali di servizio per il piano terra e piano sottotetto (ammezzato). Pertanto, ai fini della determinazione della superficie commerciale, tenuto conto del valore unitario (€/mq) che si utilizzerà per la valutazione dell'intera villa, non si applicherà nessuna riduzione alla superficie con destinazione d'uso ad abitazione in villa (A/7) aventi rifiniture di pregio dislocati al piano primo e secondo; invece, si applicherà una riduzione alla superficie con destinazione d'uso ad abitazione e locali di servizio (A/2) aventi finiture di livello medio dislocati al piano terra e ammezzato.

- Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie lorda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

| Descrizione Superficie Lorda                                                                                           | Mq                          | Coeff. | Sup. Lorda Comm. Mq |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|---------------------|
| piano 1° - abitazione in villa (A/7)                                                                                   | 292,80 Mq                   | 100%   | 292,80 Mq           |
| piano 2° - abitazione in villa (A/7)                                                                                   | 243,40 Mq                   | 100%   | 243,40 Mq           |
| piano T - abit.ne e locali di servizio (A/2)                                                                           | 183,80 Mq                   | 80%    | 147,04 Mq           |
| piano AMM - abit.ne e loc. di serv. (A/2)                                                                              | 128,80 Mq                   | 80%    | 103,04 Mq           |
| balconi/terrazzo piano secondo<br>(pertinenze esclusive di<br>ornamento comunicanti con<br>l'edificio/vani principali) | 120,80 Mq                   |        |                     |
| di cui i primi 25 mq                                                                                                   | 25,00 Mq                    | 30%    | 7,50 Mq             |
| e l'eccedenza                                                                                                          | 95,80 Mq                    | 10%    | 9,58 Mq             |
| corte e giardino piano terra/primo<br>(pertinenze esclusive di                                                         | 815,00 Mq (405,00 + 410,00) |        |                     |

ornamento unità immobiliari  
computate al 10% fino al  
quintuplo della superficie del  
vostro principale e accessori e  
al 2% per l'eccedenza)

di cui i primi 527 mq  
e l'eccedenza

815,00 Mq  
0,00 Mq

10%  
2%

81,50 Mq  
0,00 Mq

**Superficie lorda commerciale** della villa \_\_\_\_\_ Totale **884,86 Mq**

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: con finiture di pregio negli  
ambienti dislocati al piano primo e secondo con destinazione d'uso ad  
abitazione in villa in linea con la categoria A/7; con finiture di livello medio negli  
ambienti dislocati piano terra e ammezzato con destinazione d'uso ad  
abitazione e locali di servizio in linea con la categoria A/2

L'immobile presenta uno stato di conservazione discreto poiché  
necessitano lavori di manutenzione straordinaria dovuti all'età del fabbricato e,  
anche, alle tracce di umidità presenti in parecchie parti dell'edificio; gli  
ambienti presentano, nelle finiture ed impianti, una buona dotazione idonea  
alla destinazione d'uso, con riferimento agli impianti esistenti nessuna  
certificazione è stata prodotta. La corte/giardino si presenta in uno stato di  
conservazione mediocre con piante ornamentali e vegetazione spontanea.

**PUNTO 5)** *Valore di ciascun immobile con riduzione del valore di mercato  
praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,  
per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica nonché per  
eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 566 C.p.c.  
nuova formulazione.*

La valutazione dei beni immobili verrà effettuata con il metodo di stima  
sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili  
nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO  
SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di

merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

Per la stima della villa le indagini effettuate sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili hanno portato alle seguenti risultanze:

- Quotazioni di Mercato - Catania (CT), zona nord-ovest del centro abitato in zone limitrofe al bene immobile in oggetto - I valori sotto riportati sono stati ricavati da indagini effettuate presso agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato il bene immobile in oggetto:

|                           |                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------|
| ville e villini (normale) | "quotaz.ne media di rif.to beni simili" €/mq 1.800,0 |
| ville e villini (buone)   | "quotaz.ne media di rif.to beni simili" €/mq 2.300,0 |
| ville e villini (nuovo)   | "quotaz.ne media di rif.to beni simili" €/mq 3.200,0 |

- Quotazioni Borsino Immobiliare - Catania (CT), zona periferica Via Galermo, Via Santa Sofia, Viale A. Doria, ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile. I valori unitari del borsino per le ville e villini indicano un range di valori minimo/medio/massimo.

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| ville e villini (normale) | €/mq 985,0 (Min.) - 1.297,0 (Medio) - 1.609,0 (Max) |
| abit.ne civile (normale)  | €/mq 962,0 (Min.) - 1.260,0 (Medio) - 1.558,0 (Max) |

- Quotazioni OMI - Catania (CT), zona periferica Via Galermo, Via Santa Sofia, Viale A. Doria, ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile - Zona D2, Microzona 15 valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita, ricavati da valori aggiornati al 1° Semestre del 2025.

|                           |                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| ville e villini (normale) | €/mq 1.350,0 (Min.) - 1.675,0 (Medio) - 2.000,0 (Max) |
| abit.ne civile (normale)  | €/mq 1.000,0 (Min.) - 1.250,0 (Medio) - 1.500,0 (Max) |

■ Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero pari a 1.800,00 €/mq quale "quotazione media di riferimento per beni simili" in condizioni normali. Detto valore di mercato, utilizzato ai fini della determinazione del valore di partenza, trova conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate pertanto,

posto che il bene immobile risulta con caratteristiche sopra la media, colloca il bene immobile in oggetto nel "range di riferimento" pari ai valori massimi indicati dall'OMI e dal Borsino sebbene per quest'ultimo non corrispondenti, in generale, per la zona in oggetto. Attraverso la quotazione al mq ricavata dalle indagini di mercato (*quotazione media di riferimento per beni simili*) verrà determinato il valore di partenza del bene, il quale valore, verrà corretto con gli opportuni coefficienti di merito riferiti all'unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato

o Visto quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore di partenza al mq sopra riportato, poiché aderente al bene da stimare nonché riferito alla tipologia di bene immobile simili/assimilabili, si ottiene la seguente valutazione:

✓ essendo la superficie lorda commerciale della villa di 884,86 mq si ha un valore di partenza di  $(mq\ 884,86 \times €/mq\ 1.800,00) = 1.592.748,00$  euro.

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici,), caratteristiche intrinseche dell'edificio (età e qualità dell'edificio), caratteristiche ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

|                                                                                                                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| (1) posizionali estrinseche (superiore al valore di riferimento per ubicazione)                                                                                                             | 1,20 |
| (2) intrinseche edificio (inferiore al valore di riferimento poiché edificio oltre i 40 anni e necessita di interventi di manutenzione straordinaria)                                       | 0,70 |
| (3) ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (superiore al valore di riferimento poiché immobile singolo e di pregio, circondato da corte/giardino con buona esposizione e luminosità) | 1,20 |

|                                                                                                                                                                                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| (4) caratteristiche tecnologiche e funzionali per finiture ed impianti (leggermente superiore al valore di riferimento poiché è stata riscontrata una buona dotazione ma datata) | 1,05    |
| (5) stato di conservazione e manutenzione (inferiore al valore di riferimento poiché sebbene in discrete condizioni non si rilevano interventi di manutenzione)                  | 0,85    |
| Coefficiente di merito finale = (1) x (2) x (3) x (4) x (5)                                                                                                                      |         |
|                                                                                                                                                                                  | 0,89964 |

Quindi si ha una stima di € 1.432.899,00 (euro 1.592.748,00 x 0,89964 coefficiente di merito finale) quale valore della villa composta dai "Beni 1 e 2" nelle condizioni di generale regolarità edilizia e normali condizioni del bene, pertanto:

► considerato quanto riportato al "Punto G" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 2.800,00 per l'aggiornamento della documentazione catastale; ► considerato quanto riportato al "Punto I" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 4.700,00 per la regolarizzazione delle difformità comprensiva di oneri/sanzioni e competenze tecniche ovvero, in alternativa, all'esecuzione del ripristino come da titolo edilizio rilasciato; ► considerato quanto riportato al punto T) si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 1.432.899,00) in cifra tonda di euro 286.000,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

▪ Il **VALORE di vendita** della villa pignorata nella sua interezza e in piena proprietà risulta, al netto delle detrazioni, euro 1.139.399,00 ovvero **in cifra tonda** pari a € 1.140.000,00 [euro 1.432.899,00 valore originario - euro 293.500,00 riduzioni (euro 2.800,00 + euro 4.700,00 + euro 286.000,00)].

Al valore originario della villa pignorata pari a 1.432.899,00 euro è stato sottratto l'importo di euro 293.500,00 quali somme afferenti in parte all'aggiornamento della documentazione catastale, in parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Con riferimento agli oneri condominiali non è stata apportata nessuna

riduzione posto che trattasi di un edificio singolo, come riportato al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato.

In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'immobile in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

**PUNTO T)** *Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.*

▪ Al valore dell'immobile riportato al punto "S" è già stata sottratta la somma in cifra tonda di 286.000,00 euro quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile (di 1.432.899,00 euro) e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

**PUNTO U)** *Indicazione sull'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati con spiegazione sulle ragioni.*

Si consiglia di procedere alla vendita dei beni immobili, pignorati per l'intera quota di proprietà, in **lotto unico** poiché trattasi di abitazione e garage facenti parte dello stesso edificio che di fatto rappresenta una villa, pertanto, dal punto di vista commerciale la vendita in unico lotto risulta più vantaggiosa.

▪ Il **LOTTO** unico che di fatto rappresenta una villa composta dai "**Beni 1 e 2**" ovvero **abitazione e garage** siti in Catania (CT), Male Odorico da Pordenone n. 30, censiti presso il catasto fabbricati al foglio 7, part. 804, rispettivamente:

o al **sub. 1** l'abitazione, nella presente perizia "Bene 1", posta al piano terra,

primo, secondo e ammezzato (T-1- 2-AM), cat. A/7, classe 5, consistenza catastale 20,5 vani, superficie catastale 605 mq, escluso aree scoperte 584 mq, rendita catastale 4.870,19 euro;

- o al **sub. 2** il garage, nella presente perizia "Bene 2", posto al piano terra, (T), cat. C/6, classe 12, consistenza catastale 29 mq, rendita catastale 257,61 euro.

Il **valore** di vendita **del lotto** è risultato, in cifra tonda, **€ 1.140.000,00** nella sua interezza e per il diritto della piena proprietà.

Il pignoramento grave su entrambe le unità immobiliari per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato **##** **##** **##**. Si precisa che l'atto di pignoramento eseguito nella procedura RGE 524/2022 riportata solo l'unità immobiliare sub. 1 (abitazione), invece, l'atto di pignoramento eseguito nella procedura RGE 415/2023 riportate entrambe le unità immobiliari ovvero sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (garage) che nell'insieme compongono la villa.

Al valore originario del lotto, stimato in 1.432.899,00 euro, è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di € 293.500,00 quale somma afferente in parte all'aggiornamento della documentazione catastale, in parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Nello specifico, è stata appartata la riduzione di: ► euro 2.800,00 per l'aggiornamento della documentazione catastale, come meglio riportato al "Punto G"; ► euro 4.700,00 per la regolarizzazione delle difformità ovvero, in alternativa, all'esecuzione del ripristino tenuto conto del titolo edilizio rilasciato, come meglio riportato al "Punto I"; ► euro 286.000,00 in cifra tonda quale riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro

aggiudicatario; ► con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione per le motivazioni riportate al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto relazionato nello stesso punto; ► in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio e delle unità immobiliari pignorate si precisa che in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta e allo stato di conservazione/manutenzione con conseguente riduzione del valore dei beni immobili pignorati in funzione dei lavori necessari.

Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa dei beni immobili; al punto "E" in merito ad eventuali segnalazioni effettuate al Giudice con riferimento ai beni in oggetto; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità, e delle eventuali difformità riscontrate nei beni pignorati nonché la possibilità di regolarizzazione; al punto "M" in merito agli oneri di natura condominiale; al punto "R" in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al punto "S" in merito alla valutazione e le riduzioni apportate al valore di stima.

**PUNTO V)** *Documentazione fotografica esterna/interna, planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato.*

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 12 - Villa "Bene 1 e 2" sita in Catania (CT), Male Odorico da Pordenone n. 30, censita presso il catasto fabbricati al foglio 7, part. 804 composta da:
  - abitazione "Bene 1" censita al sub. 1 - Foto da 13 a 102 - posta al piano terra, primo, secondo e ammezzato;
  - garage "Bene 2" censito al sub. 2 - Foto da 103 a 106 - posto al piano terra;

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc. Catastale

- Planimetria stato di fatto della villa composta dal "Bene 1" e dal "Bene 2" sita in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, censita presso il c. f. al foglio 7, part. 804, sub. 1 abitazione "Bene 1" e sub. 2 garage "Bene 2";
- Planimetria catastale e visura storica dell'abitazione "Bene 1" censita presso il c. f. al foglio 7, part. 804, sub. 1, piano T-1- 2-AM, cat. A/7;
- Planimetria catastale e visura storica del garage "Bene 2" censito presso il c. f. al foglio 7, part. 804, sub. 2, piano T, cat. C/6;
- Mappa catastale: Elenco subalterni dell'immobile censito presso il c. f. al foglio 7, part. 804.

**PUNTO W)** *Quota di pertinenza del debitore esecutato, divisibilità del bene pignorato.*

- Lotto unico da porre in vendita per il valore, in cifra tonda, di € 1.140.000,00 che di fatto rappresenta una **villa** sita in Catania (CT) presso il Viale Odorico da Pordenone n. 30 composta, nell'insieme, dall'abitazione (Bene 1) e dal garage (Bene 2).
  - o Risulta **pignorata** l'intera **quota** della **piena proprietà** pari a € 1.140.000,00 (unmilionecentoquarantamila) spettante al debitore esecutato [REDACTED] ## [REDACTED] ##.
  - o Note sulla divisibilità - Qualora ipotizzata la divisibilità del lotto si rappresenta che il lotto non risulta comodamente divisibile nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c., posto che, trattasi di due unità immobiliari che nell'insieme rappresentano una villa.

**PUNTO X)** *Progetto di divisione in natura per beni pignorati in quota e*

*Individuazione dei lotti omogenei.*

- Il pignoramento grava sull'intera proprietà dei beni immobili, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto, inoltre, che non sono presenti più beni pignorati in quota.

### 3. CONCLUSIONI

- I beni immobili oggetto delle procedure RGE 524/2022 e RGE 415/2023 rappresentano una villa sita in Catania (CT), Viale Odorico da Pordenone n. 30, censita presso il c. f. al foglio 7, part. 804, composta da due unità immobiliari, ovvero: ► abitazione sub. 1 (cat. A/7); ► garage sub. 2 (cat. C/6), rispettivamente indicati nella presente perizia estimativa come "Bene 1" e "Bene 2".

- L'atto di pignoramento eseguito nella procedura RGE 524/2022 su istanza di **##** **##** ha indicato il bene immobile sito in Catania (CT) censito presso il c. f. al foglio 7, part. 804, composto da: ► **sub. 1**, abitazione cat. A/7 (Bene 1);

- L'atto di pignoramento eseguito nella procedura RGE 415/2023 su istanza di **##** **##** ha indicato i beni immobili siti in Catania (CT) censiti presso il c. f. al foglio 7, part. 804, composti da: ► **sub. 1**, abitazione cat. A/7 (Bene 1); ► **sub. 2**, garage cat. C/6 (Bene 2).

- I dati riportati negli atti di pignoramento immobiliare delle procedure RGE 524/2022 e RGE 415/2023 risultano corretti per come indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare. Si segnala al G.E. che l'atto di pignoramento eseguito in merito alla procedura RGE 524/2022 riporta solo l'unità immobiliare censita al sub. 1 ovvero l'abitazione.

- In merito alle **segnalazioni** effettuate al Giudice si rappresenta che non

risultano segnalazioni da effettuare con riferimento al quesito formulato al "Punto E" ed in generale alla completezza della documentazione prodotta dai creditori procedenti di entrambe le procedure.

■ In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento. Si segnalano al Giudice le note riportate allo stesso punto in merito a:

- IPOTECA VOLONTARIA di cui all'ISCRIZIONE del 21/11/2003 - Reg. Part. 7796 Reg. Gen. 47086;
- IPOTECA VOLONTARIA di cui all'ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Reg. Part. 11918 Reg. Gen. 46311.

■ In merito alle **indicazioni per la vendita** si consiglia di procedere alla vendita in lotto unico poiché trattasi di abitazione e garage facenti parte dello stesso edificio che di fatto rappresenta una villa, pertanto, dal punto di vista commerciale la vendita in unico lotto risulta più vantaggiosa.

■ Il **valore** di vendita **del lotto** è risultato, in cifra tonda, € 1.140.000,00 (unmilione centoquarantamila) nella sua interezza e per il diritto della piena proprietà.

Al valore originario del lotto, stimato in 1.432.899,00 euro, è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di € 293.500,00 quale somma afferente in parte all'aggiornamento della documentazione catastale, in parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Nello specifico, è stata appartata la riduzione di: ► euro 2.800,00 per l'aggiornamento della documentazione catastale, come meglio riportato al "Punto G"; ► euro 4.700,00 per la regolarizzazione delle difformità ovvero, in alternativa, all'esecuzione del ripristino tenuto conto del titolo edilizio rilasciato, come meglio riportato al "Punto I"; ► euro 286.000,00 in cifra tonda quale riduzione prevista per l'assenza

di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario; ► con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione per le motivazioni riportate al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto relazionato nello stesso punto; ► In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio e delle unità immobiliari pignorate si precisa che in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta e allo stato di conservazione/manutenzione con conseguente riduzione del valore dei beni immobili pignorati in funzione dei lavori necessari.

▪ In merito **quota di pertinenza** del **debitore esecutato** si rappresenta che risulta pignorata l'intera quota della piena proprietà pari a € 1.140.000,00 spettante al debitore esecutato [REDACTED] ## [REDACTED] ##.

▪ In merito alla **divisibilità** del lotto, qualora ipotizzata, si rappresenta che non risulta comodamente divisibile nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c., posto che, trattasi di due unità immobiliari che nell'insieme rappresentano una villa.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima dei beni, tutti i dati necessari per la vendita dei beni immobili oggetto della presente esecuzione, pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 31 gennaio 2026

L'esperto stimatore  
dott. arch. Sebastiano Caggegi