

TRIBUNALE di CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 573/2011 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 573/2011 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono ubicati su tre Comuni diversi e precisamente: Catania, San Gregorio di Catania e Misterbianco e sono i seguenti:

Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5 vani;

n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;

Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.

Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani;

Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina, 251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 129, categoria C/6, classe 10, mq. 15.

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5 vani.

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part.

921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Immobile 6: Capannone ad uso commerciale in Misterbianco, via Comunità Economica Europea n° 7 - 7/A, su quattro elevazioni, aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio 20, particella 68, subalterni 1, Cat. D/7.

	Indice della relazione	
	1. Premessa	8
	2. Comune di Catania – Immobili n. 1 – 2 – 3	10
	2.1 Quesito A	10
	2.2 Quesito B	12
	2.3 Quesito C	12
	2.4 Quesito D	13
	2.5 Quesito E	15
	2.6 Quesito F	15
	2.7 Quesito G	19
	2.8 Quesito H	21
	2.9 Quesito I	21
	2.10 Quesito J	23
	2.11 Quesito K	24
	2.12 Quesito L	24
	2.13 Quesito M	31
	2.14 Quesito N	37
	2.15 Quesito O	38
	2.16 Quesito P	38
	2.17 Quesito Q	39
	3. Comune di San Gregorio di Catania - Immobili n. 4 – 5	40
	3.1 Quesito A	40
	3.2 Quesito B	41
	3.3 Quesito C	41
		4
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b044055541ef4b337b5



	3.4 Quesito D	42
	3.5 Quesito E	43
	3.6 Quesito F	43
	3.7 Quesito G	44
	3.8 Quesito H	46
	3.9 Quesito I	46
	3.10 Quesito J	47
	3.11 Quesito K	48
	3.12 Quesito L	49
	3.13 Quesito M	55
	3.14 Quesito N	59
	3.15 Quesito O	60
	3.16 Quesito P	60
	3.17 Quesito Q	60
	4. Comune di Misterbianco - Immobile n. 6	62
	4.1 Quesito A	62
	4.2 Quesito B	63
	4.3 Quesito C	64
	4.4 Quesito D	64
	4.5 Quesito E	65
	4.6 Quesito F	65
	4.7 Quesito G	66
	4.8 Quesito H	68
	4.9 Quesito I	68
	4.10 Quesito J	69
		5
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	4.11 Quesito K	69	
	4.12 Quesito L	70	
	4.13 Quesito M	73	
	4.14 Quesito N	76	
	4.15 Quesito O	76	
	4.16 Quesito P	77	
	4.17 Quesito Q	77	
	5. Riepilogo dei lotti con relativo valore di stima	79	
	5.1 Lotto A – Immobile 1 - Appartamento sito in Catania, viale Del Rotolo		
	<i>n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3,</i>		
	<i>classe 6 e consistenza 5,5 vani;</i>		
	<i>n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,</i>		
	<i>particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;</i>		
	5.2 Lotto A1 – Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano		
	<i>terra, in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6, classe 7,</i>		
	<i>mq. 15.</i>		
	5.3 Lotto B - Immobile 2 - Appartamento sito in Catania, via Messina n°		
	<i>249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 61, categoria A/2,</i>		
	<i>classe 7 e consistenza 9 vani;</i>		
	<i>Box auto in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,</i>		
	<i>251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 129, categoria</i>		
	<i>C/6, classe 10, mq. 15.</i>		
	5.4 Lotto C - Immobile 3 - Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4,		
	<i>P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6</i>		
	<i>e consistenza 5 vani.</i>		
		6	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		



Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al R.G.Es. n. 573/2011 più altre, e dopo aver prestato giuramento di rito, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 90 dall'apertura delle operazioni peritali per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie degli immobili in data 29/05/2019 e in data 19/06/2019 e presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 29/08/2019, le visure ipotecarie fisso, per il giorno 28 del mese di Maggio 2019 alle ore 9,00, l'apertura delle operazioni peritali le quali venivano espletate sui beni ubicati in via Simeto n° 2 del Comune di San Gregorio Catania.

Successivamente in data 29 Maggio del 2019 le operazioni peritali venivano continuate sull'appartamento di via Messina in Comune di Catania per poi spostarsi successivamente nella villa sita in San Gregorio di Catania, in via Ticino n° 18.

In data 6 del mese di Giugno del 2019 si prendeva visione del Capannone sito in Misterbianco in via Comunità Economica Europea n° 7 – 7/A.

Infine in data 18 del mese di Giugno dell'anno 2019 lo scrivente rilevava attraverso rilievi metrici e fotografici gli immobili siti in viale Del Rotolo n° 46

per poi spostarsi successivamente sull'immobile sito in via Orchidea n° 4 entrambi
siti in Comune di Catania.

In data 29 Maggio 2019 ho fatto richiesta, presso gli uffici tecnici dei Comune di
San Gregorio di Catania e Misterbianco con i relativi accessi agli atti, di tutta la
documentazione tecnico urbanistica dei fabbricati che mi vennero successivamente
consegnati, per quanto riguarda San Gregorio, in data 23 Luglio 2019 e per quanto
riguarda quello del Comune di Misterbianco, in data 15 Luglio 2019.

In data 9 Luglio 2019 ho fatto richiesta presso gli uffici tecnici dei Comune di
Catania, con i relativi accessi agli atti per i fabbricati, ricadenti nelle varie zone di
cui ho preso visione in data 22 Agosto 2019.



Comune di Catania

Risposte 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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Gli immobili contrassegnati con i n. **1 – 2 – 3** sono tutti ubicati in Comune di Catania, ma distinti e distanti tra di loro e precisamente, l’immobile contrassegnato con il **n° 1** è ubicato in viale Del Rotolo con accesso dal civico 46 ed è costituito da un appartamento per civile abitazione censito in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 6 e consistenza 5,5 vani oltre che da due posti auto scoperti censiti in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 2, mq. 11 cadauno ed inoltre vi è la presenza di un Box auto coperto il quale è ubicato in un altro stabile, poco distante dal primo censito in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 7, mq. 15.

Per quanto riguarda l’appartamento ubicato in uno stabile, facente parte di un vasto complesso edilizio, che presenta sei piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con vano scala e appartamenti appartenenti ad altre ditte, mentre a Sud – Est si affaccia su area di pertinenza condominiale, mentre i due posti auto scoperti sono posti proprio di fronte al portone d’ingresso dello stabile contenente l’appartamento.

appartamento di altra ditta, a Ovest con pozzo scala mentre ad Est si affaccia, attraverso dei balconi esterni, su via Orchidea.

Tutti gli immobili risultano catastalmente e correttamente intestati a tutti i soggetti
esecutati delle varie procedure esecutive riunite alla 537/2011 R.G.Es. e i dati
rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in
atti.

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

Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Catania, risultano essere inseriti nelle varie note di trascrizione delle singole procedure e vi è corrispondenza con i singoli atti di pignoramento.

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”;*



	Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al	
	Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5	
	vani;	
	n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,	
	particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;	
	Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio	
	17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.	
	Questi immobili risultano giungere alla società debitrice eseguita per decreto di	
	trasferimento del Tribunale di Catania del 08/03/2010 e trascritta a Catania il	
	16/04/2010 ai nn. 24511/13405.	
	Prima del decreto di trasferimento questi immobili erano intestati ad altra società	
	alla quale erano pervenuti per atto di compravendita del 20/07/1995, a rogito del	
	Notaio Achille Muscarà, trascritto a Catania il 28/07/1995 ai nn. 24265/17790.	
	Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al	
	Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9	
	vani;	
	Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,	
	251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6,	
	classe 10, mq. 15.	
	Questo immobile risulta giungere ad uno solo dei debitori eseguiti per atto di	
	compravendita del 22/07/2005, a rogito del Notaio Grassi Fabrizio, trascritto a	
	Catania il 25/07/2005 ai nn. 50577/27303.	
	Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al	
	Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5	
	vani.	
		14
	14	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b04405554 e4b337b5

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

[illegible]

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che

sull'immobile n. 2 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da

cancellare con il decreto di trasferimento:

1. **TRASCRIZIONE nn. 13002/9946 del 03/04/2002** atto tra vivi – costituzione di

fondo patrimoniale del 27/03/2002;

2. **ISCRIZIONE nn. 5283/1066 del 03/02/2004** ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/01/2004;

3. **ISCRIZIONE nn. 8870/1777 del 24/02/2004** ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/01/2004;

4. **TRASCRIZIONE nn. 50577/27303 del 25/07/2005** a atto tra vivi –

Compravendita del 22/07/2005;

5. **ISCRIZIONE nn. 50578/17471 del 25/07/2005** ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo del 22/07/2005;

6. **ISCRIZIONE nn. 68165/15433 del 22/15/2009** ipoteca volontaria derivante da

assenso ad iscrizione d'ipoteca volontaria del 10/12/2009;

7. **TRASCRIZIONE nn.24079/17249 del 02/05/2011** atto esecutivo o cautelare –

decreto di sequestro preventivo del 18/02/2011;

8. **TRASCRIZIONE nn. 52092/37657 del 25/10/2011** atto per causa di morte –

certificato di denunciata successione del 23/11/2001;

9. **ISCRIZIONE nn. 60095/8555 del 12/12/2011** ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 04/05/2011;

10. **TRASCRIZIONE nn.2881/2415 del 17/01/2012** atto esecutivo o cautelare –

verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;

11. **TRASCRIZIONE nn. 63667/52037 del 12/12/2012** atto per causa di morte –

certificato di denunciata successione del 23/11/2001.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'**immobile n. 3** gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn. 35209/11583 del 25/05/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 24/05/2005;

Documenti successivi correlati:

1.1. Annotazione n. 6068 del 03/08/2005 (EROGAZIONE A SALDO);

2. ISCRIZIONE nn. 81738/21512 del 11/12/2007 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 del 10/12/2007;

3. TRASCRIZIONE nn.66566/42136 del 18/11/2008 atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 31/01/2000;

4. TRASCRIZIONE nn. 43157/30826 del 11/08/2011 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 07/07/2011;

5. ISCRIZIONE nn. 60095/8555 del 12/12/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/05/2011;

6. TRASCRIZIONE nn.2881/2415 del 17/01/2012 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;

7. TRASCRIZIONE nn. 13205/10082 del 03/04/2014 atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del 28/11/2013;

8. TRASCRIZIONE nn.38466/29494 del 17/10/2017 atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 13/04/2000;

9. TRASCRIZIONE nn. 38467/29495 del 17/10/2017 atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 13/04/2000.

Quesito G : “provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

	<i>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</i>	
	<i>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</i>	
	<i>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</i>	
	<i>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</i>	
	<i>strettamente necessario”;</i>	
	Tutti gli immobili contrassegnati con i numeri 1 – 2 – 3 risultano regolarmente	
	censiti in C.F. e non necessitano di nessuna variazione catastale a parte l’immobile	
	contrassegnato con il numero 3 e precisamente l’appartamento sito in Catania, via	
	Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria	
	A/3, classe 6 e consistenza 5 vani, il quale presenta alcune variazioni interne che	
	possono essere regolarizzate, previa presentazione di variazioni catastali, al costo	
	stimato ad oggi di € 1.000,00 comprensive di spese tecniche.	
	Per quanto riguarda il Box auto coperto, facente parte dell’immobile	
	contrassegnato con il numero 1 , censito in C.F. al Foglio 17, particella 20,	
	subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15 è stato variato per allineamento	
	mappe del 09/11/2015, la particella 20 è stata soppressa ed ha originato la	
	particella 85.	
	Invece l’immobile contrassegnato con il numero 2 è ubicato in Catania, via	
	Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 61,	
	categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani, ma con una variazione per bonifica	
	identificativo catastale del 15/09/2015, la particella 18308 è stata soppressa ed ha	
	originato la particella 15417, per cui da ora e nel proseguo della perizia, questo	
	immobile sarà identificato in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61,	
	categoria A/2, classe 7 e consistenza 9, così come anche il box auto posto al piano	
	terra è ora identificato con la part. 15417.	
	20	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



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

Lo scrivente, per questi immobili, non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

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

Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5 vani;

n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;

Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio 17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.

Sugli immobili siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, dopo ricerche fatte, non è stato possibile

reperire nessun tipo di documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma è stata individuata una pratica avente numero 81/91 in cui era stato

presentato un progetto di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso che non è stato realizzato.

Inoltre lo scrivente, dopo aver richiesto e consultato presso l'agenzia del territorio di Catania gli atti di provenienza, ha appurato che in questi è stato dichiarato dai venditori, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/2000 N.445, che le opere di costruzione dello stabile contenente questo immobile hanno avuto inizio anteriormente al 1 Settembre 1967 e che, successivamente a detta data non sono intervenute modifiche richiedenti licenza o concessione o autorizzazione alcuna.

Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani;

Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,
251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6,
classe 10, mq. 15.

Sull'appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani, dopo ricerche fatte, non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma l'immobile può essere regolarmente commercializzati in quanto, dalla planimetria catastale reperita si è accertata la presenza dello stabile già dal 1967 il che lascia presumere con sicurezza che l'immobile sia stato edificato nella metà degli anni '60 ed inoltre rispetto alle planimetria reperita non si sono riscontrate modifiche dei prospetti esterni.

Inoltre lo scrivente, dopo aver richiesto e consultato presso l'agenzia del territorio di Catania gli atti di provenienza, ha appurato che in questi è stato dichiarato dai venditori, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/2000 N.445, che le opere di



costruzione dello stabile contenente questo immobile hanno avuto inizio

anteriamente al 1 Settembre 1967 e che, successivamente a detta data non sono

intervenute modifiche richiedenti licenza o concessione o autorizzazione alcuna.

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al

Foglio 22, particella 435, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5

vani, dopo ricerche fatte, non è stato possibile reperire nessun tipo di

documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma l'immobile

può essere regolarmente commercializzati in quanto, dalla planimetria catastale

reperita si è accertata la presenza dello stabile già dal 1967 il che lascia presumere

con sicurezza che l'immobile sia stato edificato nella metà degli anni '60 ed inoltre

rispetto alle planimetria reperita non si sono riscontrate modifiche dei prospetti

esterni, ma solo delle variazioni interne che possono essere regolarizzate attraverso

la presentazione, presso l'ufficio tecnico di Catania, di una CILA in sanatoria al

costo stimato ad oggi di € **1.500,00** comprensive di spese tecniche.

Inoltre lo scrivente, dopo aver richiesto e consultato presso l'agenzia del territorio

di Catania gli atti di provenienza, ha appurato che in questi è stato dichiarato dai

venditori, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/2000 N.445, che le opere di

costruzione dello stabile contenente questo immobile hanno avuto inizio

anteriamente al 1 Settembre 1967.

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° comma della legge n.

47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi

siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le



somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa, precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

Tutti gli immobili non presentano abusi edilizi per cui non si riscontrano spese
accessorie da dover quantificare.

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)”;

Per quanto riguarda gli immobili contrassegnati con i **numeri 1 e 2**, questi risultano allo stato attuale liberi, mentre l'immobile contrassegnato con il **numero 3** e precisamente quello ubicato in via Orchidea n° 4 risulta, allo stato attuale, in affitto in comodato d'uso gratuito, con durata del contratto stabilita in anni 20 con decorrenza dal 30 Maggio 2006 fino al 30 Maggio 2026 (si allega copia).

Quesito 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 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



251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria

C/6, classe 10, mq. 15.

Il box coperto, trovasi al piano sottostrada e ricadente in una zona che gode di una notevole richiesta di mercato.

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5 vani.

Questo immobile fa parte di uno stabile, ad angolo tra via Orchidea e via Cesare Beccaria, zona Cibali, che presenta sette piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con appartamento di altra ditta, a Ovest con pozzo scala mentre ad Est si affaccia, attraverso dei balconi esterni, su via Orchidea.

Lo stabile è stato edificato intorno alla metà degli anni 60 con struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonato e in un buono stato di conservazione, segno evidente della sua età, che è stato oggetto di ristrutturazione, mentre i serramenti di tutti gli appartamenti, realizzati con serrande in legno esterne ed in alluminio dalla parte interna, si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

L'ingresso allo stabile si ha, come detto, dal civico 4 ed entrati in un grande androne condominiale, si ha la possibilità di accedere agli appartamenti soprastanti sia attraverso un vano scala di forma particolare che attraverso un vano ascensore.

L'appartamento, che presenta una superficie lorda totale complessiva di 100,00 mq. con 27,50 mq. di balconi esterni da ambo i lati ed un'altezza di 3,00 ml., è

composto da un soggiorno di 18,50 mq. a cui vi si avvede direttamente dall'ingresso e attraverso un disimpegno centrale di 8,70 mq. divide l'appartamento in due zone, nella parte destra vi sono poste in sequenza la sala da pranzo di 17,10



	Descrizione	Coefficiente
	Esposizione – Vedute panoramiche	1,30
	Qualità dell’edificio – D’epoca	1,00
	Vetustà - Età oltre i 55 anni	0,65
	Finitura - Mediocre	0,87
	Ubicazione Urbanistica – Zona costiera	1,10
	Luminosità – Nella norma	1,00
	Pavimentazione – Scagliette di marmo	1,00
	Orientamento prevalente – Est	0,95
	Livello di piano –Edifici con ascensore –Piano terzo e superiori	1,05
	Parcheggi comuni Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
	Tipologia edilizia –Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
	Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
	Impianti	0,90
	Impianto di riscaldamento – Senza impianto di riscaldamento	0,95
	Coefficiente globale	0,73
	Per cui il valore totale di mercato dell’immobile è pari a <u>1500,00 €/mq x 137,00</u>	
	<u>mq. x 0,73 = 150.000,00 €</u> per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di	
	mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale	
	riduzione pari <u>al 20 %</u> del valore di mercato stimato si ha un valore dell’immobile	
	pari a <u>120.000,00 €.</u>	
	- n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,	
	particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11	
	Il valore di mercato di un singolo posto auto scoperto è pari a <u>2.500,00 €</u> per cui il	
	valore dei due posti auto è pari ad <u>5.000,00 €.</u>	
		33
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	- Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio					
	17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.					
	Il valore totale di mercato dell'immobile (tenendo conto della muratura esterna) è					
	pari a 1200,00 €/mq x 20,00 mq. = 24.000,00 € per cui, tenendo conto della					
	riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,					
	considerando tale riduzione pari al 15% del valore di mercato stimato si ha un					
	valore dell'immobile pari a 20.400,00 € .					
	Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al					
	Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9					
	vani;					
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale					
	zona si ha un valore di mercato pari a € 2.100,00 al metro quadrato di superficie					
	lorda (comprensiva quindi della tomagnatura esterna) e precisamente la superficie					
	commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:					
	Piano settimo:					
	200,50 mq. (comprensiva della muratura esterna)					
	Balcone esterno su Corso Italia:					
	26,30 mq. x 50 % = 13,15 mq.					
	Balcone esterno su Via Messina:					
	4,80 mq. x 20 % = 1,00 mq.					
	Totale superficie commerciale = 214,65 mq.					
	Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 6 è pari a 214,65 mq. e					
	tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :					
	<table><tr><th>Descrizione</th><th>Coefficiente</th></tr><tr><td>Esposizione – Vedute panoramiche</td><td>1,20</td></tr></table>	Descrizione	Coefficiente	Esposizione – Vedute panoramiche	1,20	
Descrizione	Coefficiente					
Esposizione – Vedute panoramiche	1,20					
</						

- Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio

17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.

Il valore totale di mercato dell'immobile (tenendo conto della muratura esterna) è

pari a **1200,00 €/mq x 20,00 mq. = 24.000,00 €** per cui, tenendo conto della

riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,

considerando tale riduzione pari **al 15%** del valore di mercato stimato si ha un

valore dell'immobile pari a **20.400,00 €**.

Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al

Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9

vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona si ha un **valore di mercato pari a € 2.100,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie

commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano settimo:

200,50 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Balcone esterno su Corso Italia:

$$26,30 \text{ mq.} \times 50 \% = 13,15 \text{ mq.}$$

Balcone esterno su Via Messina:

$$4,80 \text{ mq.} \times 20 \% = 1,00 \text{ mq.}$$

Totale superficie commerciale = 214,65 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 6 è pari a **214,65 mq.** e

tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione – Vedute panoramiche	1,20



	Qualità dell'edificio – D'epoca	1,00
	Vetustà - Età oltre i 55 anni	0,65
	Finitura - Mediocre	0,87
	Ubicazione Urbanistica – Zona costiera	1,20
	Luminosità – Maggiore della norma	1,05
	Pavimentazione - Cotto	1,00
	Orientamento prevalente – Sud	1,00
	Livello di piano –Edifici con ascensore –Piano terzo e superiori	1,05
	Tipologia edilizia –Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
	Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
	Impianti	0,94
	Impianto di riscaldamento – Senza impianto di riscaldamento	0,95
	Coefficiente globale	0,775
	Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a <u>2.100,00 €/mq x 214,65</u>	
	<u>mq. x 0,775 = 350.000,00 €</u> per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di	
	mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale	
	riduzione pari <u>al 20 %</u> del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile	
	pari a <u>275.000,00 €</u> .	
	- Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,	
	251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6,	
	classe 10, mq. 15.	
	Il valore totale di mercato dell'immobile (tenendo conto della muratura esterna) è	
	pari a <u>1300,00 €/mq x 20,00 mq. = 26.000,00 €</u> per cui, tenendo conto della	
	riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,	
	considerando tale riduzione pari <u>al 15%</u> del valore di mercato stimato si ha un	
		35
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



valore dell'immobile pari a **22.000,00 €**.

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5 vani.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.040,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano terzo:

100,00 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Balconi esterni:

16,00 mq. + 11,10 mq. = 27,10 x 20 % = 5,40 mq.

Totale superficie commerciale = 105,40 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 6 è pari a **105,40 mq.** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Vetustà - Età oltre i 55 anni	0,70
Finitura - Ordinaria	1,00
Ubicazione Urbanistica – Zona centrale	1,15
Luminosità – Nella norma	1,00
Pavimentazione - Marmo	1,04
Orientamento prevalente – Est	0,96
Impianti	0,95
Qualità dell'edificio -Popolare	0,95
Finestratura – Con vetri ordinari	0,98

divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;

Tutti gli immobili ubicati in Comune di Catania sono di esclusiva dei debitori eseguiti.

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 dal creditore procedente”;

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati, ubicati in Comune di Catania, appartengono per intero ai soli debitori eseguiti.

Comune di San Gregorio di Catania

Risposte 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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Quest'appartamento in villa è ubicato all'interno di un complesso edilizio, ed è identificato nell'elaborato planimetrico reperito con la lettera "B", e presenta un piano seminterrato e due piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con la via Ticino da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e sia Nord –Est che a Sud – Ovest con ville appartenenti ad altra ditta facenti parte del complesso edilizio, mentre a Sud – Est si affaccia su un giardino appartenente sempre alla stessa ditta e i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7(Abitazioni in villini), classe 6, vani 6.

Quest'appartamento in villa è ubicato in un vasto complesso edilizio, confina a

Nord – Ovest con strada interna da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e

sia a Sud – Ovest che a Nord – Est con appartamenti in villa appartenenti ad altre

ditte, mentre a Sud – Est si affaccia su un piccolo giardino privato.

Quest'appartamento è composto da un piano seminterrato e da un piano rialzato sul

quale insiste un altro appartamento intestato ad altra ditta e i dati rilevati in sede di

sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

Quesito B : *“verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e*

nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di

pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento

abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo

atto di pignoramento a la relativa nota”;

Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili, oggetto di stima, ubicati in

Comune di San Gregorio, risultano essere inseriti nelle varie note di trascrizione

delle singole procedure e vi è corrispondenza con i singoli atti di pignoramento.

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”;



Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,		
via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.		
- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.		
Questo immobile risulta essere intestato per la nuda proprietà ad uno dei debitori esegutati, mentre gli altri due debitori esegutati sono proprietari del diritto di usufrutto.		
Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,		
via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.		
Questo immobile risulta appartenere ad uno solo dei debitori esegutati.		
Quesito D : <i>“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”;</i>		
Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,		
via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.		
- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.		
Questo immobile risulta giungere ai debitori esegutati per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Las Casas Barbaro di Catania, del 13/12/1993 e trascritto a		
	42	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		



Catania il 21/12/1993 ai nn. 31744/42239, per l'usufrutto a due debitori esegutati e per la nuda proprietà all'altro debitore eseguito.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,
via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6,
vani 6.

Questo immobile risulta giungere al debitore esecutato per atto di compravendita, a
rogito del Notaio Dott. Alberto Spina di Catania, del 18/07/2003 e trascritto il
22/07/2003 ai nn. 29319/21381.

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

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

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”;

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'**immobile 4** gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ANNOTAZIONE nn.52797/5651 del 06/10/2004 annotazione a iscrizione del
27/05/2004.

2. ISCRIZIONE nn. 45420/8905 del 23/07/2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;

3. ISCRIZIONE nn. 68165/15433 del 22/12/2009 ipoteca volontaria derivante da



		assenso ad iscrizione d'ipoteca volontaria del 10/12/2009;	
		4. <u>ISCRIZIONE nn. 60095/8555 del 12/12/2011</u> ipoteca giudiziale derivante da	
		decreto ingiuntivo del 04/05/2011;	
		5. <u>TRASCRIZIONE nn.2881/2415 del 17/01/2012</u> atto esecutivo o cautelare –	
		verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;	
		Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
		sull' immobile 5 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da	
		cancellare con il decreto di trasferimento:	
		1. <u>ISCRIZIONE nn.44117/12494 del 18/06/2007</u> ipoteca volontaria derivante da	
		concessione a garanzia di mutuo del 14/06/2007;	
		2. <u>ISCRIZIONE nn.68165/15433 del 22/12/2009</u> ipoteca volontaria derivante da	
		assenso ad iscrizione d'ipoteca volontaria del 10/12/2009;	
		3. <u>TRASCRIZIONE nn. 33943/24189 del 22/06/2011</u> atto esecutivo o cautelare -	
		verbale di pignoramento immobili del 30/05/2011;	
		4. <u>ISCRIZIONE nn.60095/8555 del 12/12/2011</u> ipoteca giudiziale derivante da	
		decreto ingiuntivo del 04/05/2011;	
		5. <u>TRASCRIZIONE nn. 2881/2415 del 17/01/2012</u> atto esecutivo o cautelare -	
		verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011.	
		Quesito G : <u>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</u>	
		<u>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</u>	
		<u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u>	
		<u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u>	
		<u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u>	
		<u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u>	
		<u>strettamente necessario”:</u>	
		44	
		Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



tramezzature interne e questa variazione catastale ha un costo quantificato ad oggi
in **1.000,00 €**.

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

Per ambedue gli immobili, lo scrivente non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

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

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,
via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in
villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 24 del 27/06/1989 ed in particolare per l'immobile in questione è stata presentata, una richiesta di condono edilizio, con



4/REV)”;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Questo immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati aventi il titolo di usufrutto.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Questo immobile risulta essere occupato da terza persona con contratto di comodato d'uso gratuito, con durata del contratto stabilita in anni 20 con decorrenza dal 1 Dicembre 2004 fino al 1 Dicembre 2024 (si allega copia).

Quesito 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 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”;	
	Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,	
	via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57, categoria A/7 (Abitazioni in	
	villini), classe 6, vani 19.	
	- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part.	
	921 sub 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di	
	lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.	
	Questa villa è ubicata all'interno di un complesso edilizio, ed è identificato	
	nell'elaborato planimetrico reperito con la lettera "B" del "Lotto PQ", che si trova	
	in Frazione Cerza, a circa 4 Km dal centro storico di San Gregorio.	
	Il complesso residenziale è stato edificato intorno ai primi anni 90, con struttura in	
	c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza	
	statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un ottimo stato di	
	conservazione, mentre i serramenti, realizzati con serrande in legno sia	
	internamente che esternamente, si presentano nel complesso in un buono stato di	
	conservazione.	
	Questa villa presenta un piano seminterrato e due piani fuori terra e confina a Nord	
	– Ovest con la via Ticino da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e sia	
	Nord –Est che a Sud – Ovest con ville appartenenti ad altra ditta facenti parte del	
	complesso edilizio, mentre a Sud – Est si affaccia su un giardino appartenente	
	sempre alla stessa ditta.	
	50	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

un livello di rifinitura discreto e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

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”**;

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso e delle procedura su di esso pendenti, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si trascurerà quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto



ampiamente esposto al *quesito L*;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,
via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57 - 58, categoria A/7, classe 6, vani
6.

• Piano seminterrato:

$222,40 \text{ mq.} \times 50 \% = 111,20 \text{ mq.}$ (comprensiva della muratura esterna);

Scale d'ingresso e corti:

$73,00 \text{ mq.} + 26,00 \text{ mq.} + 44,90 \text{ mq.} = 143,90 \text{ mq.} \times 20 \% = 28,78 \text{ mq.}$

Terreno privato adiacente:

$162,50 \text{ mq.} + 11,10 \text{ mq.} = 173,60 \text{ mq.} \times 10 \% = 17,36 \text{ mq.}$

• Piano terra:

$177,20 \text{ mq.}$ (comprensiva della muratura esterna);

Balconi e terrazzo:

$4,80 \text{ mq.} + 4,80 \text{ mq.} + 4,80 \text{ mq.} + 4,40 \text{ mq.} + 5,30 \text{ mq.} + 46,80 \text{ mq.} = 70,90 \text{ mq.} \times 20 \% =$

$14,18 \text{ mq.}$

• Piano primo:

$161,00 \text{ mq.}$ (comprensiva della muratura esterna);

Balconi:

$5,30 \text{ mq.} + 5,30 \text{ mq.} = 10,60 \text{ mq.} \times 20 \% = 2,12 \text{ mq.}$

Totale superficie commerciale = 412,00 mq.

Per cui la superficie commerciale totale del villino è pari a **412,00 mq.**

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.910,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e di quelle dei terrazzi e del

terreno privato) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a

412,00 mq. e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente	
Esposizione – Vedute panoramiche	1,00	
Orientamento prevalente – Sud-Est	0,98	
Vetustà - Età da 21 a 40 anni	0,80	
Finitura - Superiore	1,10	
Luminosità – Maggiore della norma	1,05	
Pavimentazione prevalente – Marmo	1,04	
Finitura - Ordinaria	1,00	
Impianto di riscaldamento – Centralizzato	1,00	
Tipologia Edilizia - Villa unifamiliare	1,05	
Finestratura – Con vetri a tenuta termica	1,00	
Impianti	0,90	
Coefficiente globale	0,89	
Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a <u>1.910,00 €/mq x 412,00</u>		
<u>mq. x 0,89 = 700.000,00 €</u> per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di		
mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale		
riduzione pari <u>al 15 %</u> del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile		
pari a <u>595.000,00 €</u> .		
<u>Immobile 5:</u> Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,		
via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7		
(Abitazioni in villini), classe 6, vani 6.		
• Piano terra:		
79,60 mq. (comprensiva della muratura esterna);		
Terrazzo esterno:		
57		
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		



18,20 mq. x 20 % = 3,65 mq.

• Piano sottostrada:

82,45 mq. (comprensiva della muratura esterna) x 50 % = 41,23 mq.;

Scivola di accesso privata:

27,50 mq. x 20 % = 5,50 mq.;

Terrazzo esterno:

10,70 mq. x 20 % = 2,14 mq.;

Terreno privato:

4,60 mq. x 10 % = 0,46 mq.

Totale superficie commerciale = 132,60 mq.

Per cui la superficie commerciale totale del villino è pari a **132,60 mq.**

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.695,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tomagnatura esterna e di quelle dei terrazzi e del terreno privato) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a

132,60 mq. e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione – Vedute panoramiche	1,00
Orientamento prevalente – Sud-Est	0,98
Vetustà - Età da 21 a 40 anni	0,80
Finitura - Superiore	1,10
Luminosità – Maggiore della norma	1,05
Pavimentazione prevalente – Marmo	1,04
Finitura - Ordinaria	1,00
Impianto di riscaldamento – Centralizzato	1,00

	Tipologia Edilizia - Villa unifamiliare	1,05
	Finestratura – Con vetri a tenuta termica	1,00
	Impianti	0,90
	Coefficiente globale	0,89
	Per cui il valore totale di mercato dell’immobile è pari a 1.695,00 €/mq x 132,60	
	mq. x 0,89 = 200.000,00 € per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di	
	mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale	
	riduzione pari al 15 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell’immobile	
	pari a 170.000,00 €.	
	Quesito N : <i>“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</i>	
	<i>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</i>	
	<i>vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</i>	
	<i>del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;</i>	
	Lo scrivente propone la vendita in due distinti lotti:	
	<u>Lotto E:</u>	
	<u>Immobile 4:</u> Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,	
	via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57 - 58, categoria A/7, classe 6, vani	
	6.	
	Il valore di mercato stimato è pari a 595.000,00 € in cui sono compresi sia i costi	
	per l’adeguamento degli impianti idrico ed elettrico, che spese tecniche.	
	<u>Lotto F:</u>	
	<u>Immobile 5:</u> Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,	
	via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6,	
	vani 6.	
	59	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Il valore di mercato stimato è pari a **170.000,00 €** in cui sono compresi sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico, che spese tecniche.

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 MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;

La documentazione fotografica dei terreni e dei fabbricati rurali pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le visure catastali di tutti gli immobili.

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”;

Tutti gli immobili ubicati in Comune di San Gregorio di Catania, risultano essere di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

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

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati, ubicati in Comune di San Gregorio di Catania, appartengono per intero ai soli debitori esecutati.