

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva immobiliare n° 618/2021 R.G.

Promossa da [REDACTED]

Nei confronti
di

“omissis”.

Consulenza Tecnica d'ufficio
RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Delfa Cristiana

Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Fichera

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda appare opportuno ricostruire cronologicamente gli eventi di causa.

In forza di atto di mutuo fondiario del 30.08.2010 ai rogiti del [REDACTED], rep. n. 40.791 racc. n. 6.178, registrato a Catania il 01.09.2010 al n. 17735, spedito in forma esecutiva il 13.09.2010, la ex Banca popolare del Mezzogiorno spa, c.f.: 02988480790, con sede a Crotone Via Napoli 60, concedeva a "omissis", c.f.: 04179410875, con sede a Catania, Via Giacomo Leopardi n. 63, in persona del legale rappresentante "omissis", nato a Catania il 26.04.1948 C.F. "omissis", un mutuo di € 875.000,00 da estinguersi mediante il pagamento di 300 rate mensili, oltre a mesi 24 di preammortamento, comprensive di capitale ed interessi al tasso del 4,40 % nominale annuo.

Nel contratto intervenivano come fideiussori "omissis" nato a Catania il 26.04.1948, "omissis", nata a Catania il 31.01.1959 e [REDACTED], nata a Catania il 30.04.1961; a garanzia del pagamento, la società mutuataria concedeva ipoteca fino a Euro 1.750.000,00 sugli immobili del comune di Catania, tra le vie Santa Maria della Catena numeri 49,51 e 53 e la Via case sante numeri 86,88,90,92.

In data 13,19, e 20 Luglio 2021 [REDACTED] società creditrice, notificava atto di precetto alla società mutuataria "omissis". ed ai signori "omissis", "omissis" e "omissis", per la somma di Euro **384.415,12** oltre interessi convenzionali pattuiti nel contratto di mutuo decorrenti dal 25.5.2021 e fino al soddisfo.

Il credito rimaneva, dunque, insoddisfatto; per tale ragione, la società creditrice notificava atto di pignoramento in data 5/21.10.2021, poi trascritto in data 12.11.2021 ai nn. 50797/38345 nei confronti di "omissis" relazione al compendio immobiliare più appresso descritto.

Si specifica che:

- la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo il 18.10.2021;
- l'istanza di vendita è stata depositata il 20.10.2021;
- la certificazione notarile e la nota di trascrizione sono state depositate il 07.12.2021.

La procedura, pertanto, è stata promossa correttamente nel rispetto dei termini di cui agli artt. 557, 497 e 567 cpc.

Sulla scorta dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione e della relazione notarile in atti, il compendio che è stato pignorato dalla [REDACTED] srl, e per essa da [REDACTED], rappresentata da [REDACTED], è il seguente:

- 1- bottega terrana avente accesso dal civico n. 86 di via Case Sante, estesa catastalmente 19 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 43, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 19, RC € 155,04;
- 2- bottega terrana avente accesso dal civico n. 88 di via Case Sante, estesa catastalmente 22 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 44, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 22, RC € 179,52;
- 3- bottega terrana avente accesso dal civico n. 90 di via Case Sante, estesa catastalmente 29 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 45, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 29, RC € 236,64;
- 4- bottega terrana avente accesso dal civico n. 53 di via Santa Maria Della Catena, estesa catastalmente 24 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub.46, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 24, RC € 195,84;
- 5- bottega terrana avente accesso dal civico n. 49 di via Santa Maria Della Catena, estesa catastalmente 50 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 47, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 50, RC € 408,00;
- 6- appartamento posto al primo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composto da tre vani, censito al NCEU al fg. 69, part. 15491 sub. 22, piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, R.C. € 278,89;
- 7- unità immobiliare urbana posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 23, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;
- 8- unità immobiliare urbana posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 24, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;
- 9- unità immobiliare urbana posta al secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 26, piano 2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 5, RC € 464,81;
- 10- unità immobiliare urbana posta al quarto piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 41, piano 4, z.c. 1, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, RC € 388,63.

Le unità immobiliari in questione sono pervenute a "omissis" per l'intero per atto di compravendita del 29.09.2004, rep. n. 20925/1970, a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto il 06.10.2004 ai nn. 52821/33349 da potere di "omissis", c.f.: [REDACTED], nato a Catania il 30.06.1962.

Continuità delle trascrizioni ventennali

Il sottoscritto ha richiesto in data 22.01.2025 al Notaio [REDACTED] copia di detto atto del 2004 per accertare il titolo di provenienza con cui "omissis" è divenuto proprietario degli immobili poi trasferiti all'odierna esecutata.

Dall'atto di compravendita del 29.09.2004 (doc. 1) si evince che a "omissis", gli immobili sono pervenuti, in nuda proprietà da potere di "omissis", nata a Catania il 22.10.1891, giusta atto di compravendita del 12.11.1968 con atto a rogito del notaio [REDACTED], registrato al n. 13134, trascritto a Catania il 07.12.1968 ai nn. 43152/35811, e per successiva riunione di usufrutto in morte della suddetta sig.ra "omissis", deceduta il 22.05.1973.

Infine, come si evince dalla relazione prodotta dall'Avvocato Custode del compendio pignorato, per verificare quanto indicato in seno all'atto del 2004, egli ha proceduto alla estrazione dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania copia dell'atto di compravendita del 12.11.1968 (doc. 2), con cui è stata effettivamente trasferita la nuda proprietà dei sopra indicati immobili a "omissis". In tal modo è stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In data 22.01.2022 veniva presentato ricorso in opposizione all'esecuzione immobiliare, con la quale si richiedeva:

- in via preliminare, la sospensione della procedura esecutiva;
- nel merito, accertato, preliminarmente, il difetto di legittimità sostanziale e processuale della [REDACTED] e per essa della [REDACTED] in atti rappresentata da [REDACTED], di dichiarare privo di efficacia il pignoramento introdotto, ordinando la cancellazione della trascrizione al competente Conservatore dei registri immobiliari;

in via subordinata e nel merito, accertata la differenza tra l'importo precettato e l'importo dovuto, ridurre il pignoramento di detto importo ordinando la cancellazione della trascrizione al competente Conservatore del registro immobiliare.

L'ordinanza del G.E. del 27.08.2022 accettava solo parzialmente il petitum, accogliendo l'istanza di sospensione dell'esecuzione forzata limitatamente all'importo eccedente gli Euro 362.156,00.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Mediante Pec del 07.01.2025 venivano convocate le parti per il sopralluogo presso i luoghi di causa. Il giorno **23 del mese di Gennaio** si è svolto il primo sopralluogo; all'orario prefissato (9:00), il sottoscritto ha trovato sul posto "omissis" da parte debitore, da parte creditrice nessuno era presente, ed il Custode. Dopo aver dato lettura del mandato del Giudice, ed aver

consegnato brevi mano al debitore le AVVERTENZE GENERALI, si procedeva alla ricognizione interna delle unità immobiliari poste al piano quarto - secondo e primo, effettuando contestualmente il rilievo fotografico (all.1), il rilievo metrico, con i limiti imposti dallo stato dei luoghi; si è confrontato lo stato di fatto con le planimetrie catastali. Non è stato possibile accedere ai locali del piano terra, quindi si è rimandato il sopralluogo di completamento in comune accordo con il Custode e con "omissis". (vedasi Verbale di sopralluogo).

Giorno 21 del mese di Marzo dell'anno 2025, si è effettuato secondo sopralluogo, per completare i rilievi delle unità immobiliari poste al piano terra e dopo aver rilevato lo stato dei luoghi, eseguiti i rilievi con grandi difficoltà visto i luoghi impraticabili, effettuato il servizio fotografico, si chiudevano definitivamente alle ore 10:15 le operazioni peritali previa redazione di apposito verbale firmato dai presenti. Vedasi secondo verbale di sopralluogo.

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie di tutti gli atti prodotti nel presente procedimento, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico.

3.1 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;

Tali unità immobiliari sono così identificate al NCEU del Comune di Catania:

- 1- bottega terrana avente accesso dal civico n. 86 di via Case Sante, estesa catastalmente 19 mq, censita al NCEU del comune di Catania al **fg. 69, part. 15491, sub. 43**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 19, RC € 155,04;
- 2- bottega terrana avente accesso dal civico n. 88 di via Case Sante, estesa catastalmente 22 mq, censita al NCEU del comune di Catania al **fg. 69, part. 15491, sub. 44**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 22, RC € 179,52;
- 3- bottega terrana avente accesso dal civico n. 90 di via Case Sante, estesa catastalmente 29 mq, censita al NCEU del comune di Catania al **fg. 69, part. 15491, sub. 45**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 29, RC € 236,64;
- 4- bottega terrana avente accesso dal civico n. 53 di via Santa Maria Della Catena, estesa catastalmente 24 mq, censita al NCEU del comune di Catania al **fg. 69, part. 15491, sub.46**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 24, RC € 195,84;

- 5- bottega terrana avente accesso dal civico n. 49 di via Santa Maria Della Catena, estesa catastalmente 50 mq, censita al NCEU del comune di Catania al **fg. 69, part. 15491, sub. 47**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 50, RC € 408,00;
- 6- appartamento posto al primo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composto da tre vani, censito al NCEU al **fg. 69, part. 15491 sub. 22**, piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, R.C. € 278,89;
- 7- unità immobiliare urbana posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al **fg. 69 part. 15491, sub. 23**, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;
- 8- unità immobiliare urbana posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al **fg. 69 part. 15491, sub. 24**, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;
- 9- unità immobiliare urbana posta al secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 5 vani, censito al NCEU al **fg. 69 part. 15491, sub. 26**, piano 2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 5, RC € 464,81;
- 10- unità immobiliare urbana posta al quarto piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al **fg. 69 part. 15491, sub. 41**, piano 4, z.c. 1, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, RC € 388,63.

Quanto rilevato è conforme a quanto riportato negli atti di causa nella parte di individuazione del lotto e particelle.

3.2 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento promosso da "██████████" e nella relativa nota di trascrizione R.G. 50797 e R.P. 38345 del 12.11.2021 sono riferiti alla quota di 1/1 dell'intero compendio immobiliare.

I beni oggetto del pignoramento de quo appartengono a "omissis" per 1/1, per averli acquistati con atto di compravendita 29.09.2004, rep. n. 20925/1970, a rogito del Notaio ██████████, trascritto il 06.10.2004 ai nn. 52821/33349 da potere di "omissis", c.f.: ██████████ nato a Catania il 30.06.1962.

Si riscontra dunque corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

3.3 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;

Vedasi sopra.

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

L'unità immobiliare in oggetto appartiene a "omissis" per 1/1;

Come si evince dalla relazione della dott.ssa [REDACTED], Notaio in Corleone relativamente all'unità negoziale *de qua* si prospetta la situazione seguente:

ISCRIZIONE NN. d7311/11017 del 02/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/08/20 10 Numero di repertorio 40791/6178 Notaio [REDACTED] Sede CATANIA A favore di BANCA POPOLARS DEL MEZZOGIORNO-SOCIETA' PER AZIONI Sede CROTONE Codice fiscale 02988480790 (Domicilio ipotecario eletto CROTONE VIA NAPOLI 60), contro "omissis" Sede CATANIA Codice fiscale 04179410875 capitale €875.000,00 Totale €1.750.000,00 Durata 25 anni Grava su Catania Foglio 69 Particella 15491 Sub. 1 Particella t5491 Sub. 2 Particella 15491 Sub. 3 Particella 15491 Sub. 4 Particella 1549 I Sub. 5 Particella 15491 Sub. IO Particella 15491 Sub. 11 Particella 15491 Sub. 12 Pancetta 15491 Sub. 13 Particella 15491 Sub. 14 Particella 15491 Sub. 15 Particella 15491 Sub. 16 Particella 15491 Sub. 17 Particella 15491 Sub. 18

N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** NN. 11252/1528 DEL 03/04/2015 derivante da restrizione di beni del 25/03/2015 Notaio [REDACTED] Sede ACirEALE (CT) Numero di repertorio 7715/5673 Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 25 Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 27

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19314/2734 DEL 05/06/2015 derivante da restrizione di beni del 04/05/2015 Notaio [REDACTED] Sede CATANIA Numero di repertorio 47166/9425

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 29

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 30

Foglio 69 Particella t5491 Subalterno 31

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 32

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 33

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 34

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 35

Foglio 69 Particella 1549 t Subalterno 36

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** NN. 19515/2735 DEL 05/06/2015 derivante da frazionamento in quota del 04/05/2015 Notaio [REDACTED] Sede CATANIA Numero di repertorio 47166/9425

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 43 quota n. 1 di euro 13.840,00 montante di euro 31.600,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 44 quota n. 1 di euro 14.640,00 montante di euro 33.400,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 45 quota n. 1 di euro 19.880,00 montante di euro 45.400,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 46 quota n. 1 di euro 16.200,00 montante di euro 36.700,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 47 quota n. 1 di euro 30.296,00 montante di euro 69.100,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 21 quota n. 1 di euro 58.320,00 montante di euro 133.100,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 22 quota n. 1 di euro 44.550,00 montante di euro 101.700,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 23 quota n. 1 di euro 53.460,00 montante di euro 122.000,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 24 quota n. 1 di euro 50.220,00 montante di € 114.800,00

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 26 quota n. 1 di euro 58.220,00 montante di euro

133.200,00, Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 28 quota n. 1 di euro 42.120,00 montante di

euro 96.300,00, foglio 69 Particella 1549 t Subalterno 37 quota n. 1 di euro 56.700,00 montante di

euro 129.600,00, foglio 69 Particella 15491 Subalterno 38 quota n. 1 di euro 60.750,00 montante

di euro 138.800,00 Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 39 quota n. 1 di euro 64.800,00

montante di euro 148.000,00 Foglio 69 Particella 1549 t Subalterno 40 quota n. 1 di euro

56.700,00 montante di euro 129.500,00 Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 41 quota n. 1 di

euro 60.700,00 montante di euro 138.800,00, Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 42 quota n. 1

di euro 64.800,00 montante di euro 148.000,00;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 35007/6780 DEL 25/09/2015 derivante da restrizione di beni del 16/07/2015 Notaio [REDACTED] Sede CATANIA Numero di repertorio 276965/28741 Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 38;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 210262352 DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 24/05/2016 Notaio [REDACTED] Sede CATANIA Numero di repertorio 10808/8073 Foglio 69, Particella 15491, Subalterno 21.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 41655/4812 DEL 36/10/2018 derivante da restrizione di beni del 23/10/2018 Notaio [REDACTED] Sede CATANIA Numero di repertorio 8315/554 Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 48;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 45338/5473 DEL 20/11/2018 derivante da restrizione di beni del. _ i2/11/2018 Notaio [REDACTED] (CT) Numero di repertorio 11647/7486;

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 28 quota n. 1 di euro 42.120,00 montante di euro 96.300,00;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 16559/2157 DEL 02/05/2019 derivante da restrizione di beni del 28/03/2019 Notaio [REDACTED] Sede NISCEMI (CL) Numero di repertorio 2721/2039 Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 40;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12407/5340 DEL 03.03.2020 derivante da restrizione di beni del 21/02/2020 Notaio [REDACTED] Sede CALTAGIRONE (CT) Numero di repertorio 18578713511

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 39;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 13330/5450 DEL 09/03/2020 derivante da restrizione di beni del 23/01/2020 Notaio [REDACTED] Sede CATANIA Numero di repertorio 8669879596

Foglio 69 Particella 15491 Subalterno 42 quota n. 1 di euro 64.800,00 montante di euro 148.000,00;

TRASCRIZIONE NN 50797/28345 del 12/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21/10/2021 Numero di repertorio 7488 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA A favore di [REDACTED] Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: AVV. [REDACTED] VIA ALBERTO MARIO N.81 CATANIA), contro [REDACTED] Sede CATANIA Codice fiscale [REDACTED] 5 Grava su Catania Foglio 69 Particella 15491 Sub. 43 Particella 15491 Sub. 44 Particella 15491 Sub. 45 Particella 1549 t Sub. 46 Particella 15491 Sub. 49 Particella 15491 Sub. 22 Particella 15491 Sub. 23 Particella 15491 Sub. 24 Particella 1549t Sub. 26 Particella 15491 Sub. 41. Lo scrivente ha provveduto a reperire copia degli atti di compravendita dei beni in oggetto.

3.5 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;

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti la certificazione notarile e gli atti del procedimento. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza.

3.6 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;
Si veda il punto 3.4.

3.7 Quesito g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L' unità immobiliare risulta così identificata al catasto fabbricati del Comune di Catania :

UNITA' NEGOZIALI IDENTIFICATI NEL NCEU DEL COMUNE DI CATANIA;

fg. 69, part. 15491, sub. 43, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 19,	RC € 155,04;
fg. 69, part. 15491, sub. 44, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 22,	RC € 179,52;
fg. 69, part. 15491, sub. 45, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 29,	RC € 236,64;
fg. 69, part. 15491, sub. 46, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 24,	RC € 195,84;
fg. 69, part. 15491, sub. 47, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 50,	RC € 408,00;
fg. 69, part. 15491 sub. 22, piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,	R.C. € 278,89;
fg. 69 part. 15491, sub. 23, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5,	RC € 325,37;
fg. 69 part. 15491, sub. 24, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5,	RC € 325,37;
fg. 69 part. 15491, sub. 26, piano 2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 5,	RC € 464,81;
fg. 69 part. 15491, sub. 41, piano 4, z.c. 1, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5,	RC € 388,63.



Le planimetrie catastali dei beni pignorati, sono tutte presenti in Catasto.

L'elaborato planimetrico di tutta la particella 15491 è presente in Catasto.

PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 43:**

la planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi (servizi igienici mancanti).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 44:**

la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (servizi igienici mancanti sui luoghi e posizionati diversamente).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 45:**

La planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (all'ingresso presenti ancora tramezzi da demolire, e su Via Case Sante al posto del portone num. civ. 90 c'è una finestra, che non consente più l'accesso dalla strada e non fa più rispettare il rapporto aeroilluminante).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 46:**

La planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi (servizi igienici mancanti)

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 47:**

La planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi (servizi igienici mancanti)

PIANO PRIMO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 22:**

La planimetria catastale corrisponde in parte con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (Porta d'ingresso in altra posizione, cucina ricavata nello spazio sottoscala sub 23, e vano wc più grande).

PIANO PRIMO-SECONDO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 23:**

La planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (posizionamento scala diverso, ed apertura finestra non prevista nel progetto autorizzato).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 24:**

La planimetria catastale corrisponde solo nel piano primo con il progetto approvato.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata. (Al piano secondo sono presenti bagno ed antibagno non previsti nel progetto approvato).

PIANO SECONDO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 26:**

La planimetria catastale corrisponde in parte con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (finestra soggiorno lato Est più piccola del progetto approvato, vano cucina leggermente più grande).

PIANO QUARTO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 41:**

La planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (ampliato in vano soggiorno con ingresso anticipato e relativa demolizione del muro del corridoio, eliminazione di una finestra nel vano Nord-Ovest, finestra non prevista nel progetto autorizzato).

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

I beni in oggetto non sono terreni.

3.9 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 autorizzativo, 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;

Vista la documentazione ricavata all'U.T. del Comune di Catania, è stato possibile accertare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Il fabbricato ove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione è di costruzione ottocentesca, è situato in Zona Z.T.O. A, non vincolata paesaggisticamente. Dopo il susseguirsi di vari provvedimenti comunali negli anni 1982, 1995, Nulla Osta S.B. Culturali 2003, "omissis", dopo l'atto di compravendita ha presentato un progetto di ristrutturazione totale, di frazionamento in diverse unità abitative e di trasformazione dei locali al piano terra con un cambio di destinazione d'uso da abitazioni a laboratori artigianali.

Il progetto n.1008/08 della "omissis" viene approvato e rilasciato con Concessione edificatoria provv. **Urb/476 del 10.08.2009.**

I lavori sono iniziati il 05.08.2010 vista la comunicazione del 03.08.2010.

Con provvedimento comunale del 18.09.2013 si esprimeva parere favorevole alla proroga di fine lavori entro il 01.03.2014.

Il 06.08.2013 con n. protocollo 1697/13 veniva depositata al protocollo del Comune di Catania un progetto di Variante in Corso d'opera delle opere autorizzate con concessione 476/09.

Con raccomandate a.r. del 10.2.2014 e del 24.2.2014 venivano inviate al rappresentante legale "omissis" della "omissis" lettere di richiesta integrazione documenti relativi al procedimento di rilascio della Concessione Edilizia in Variante in Corso d'Opera per il i lavori di ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso inerente le unità immobiliari site in Via S. Maria della Catena n.51 e Censite al N.C.E.U. al Foglio 69 part.lla 15491 SUB 1,2,3,4,5,10,11,12,13,14,15,16,17,18.

Successivamente, l'ufficio di direzione urbanistica, ha pubblicato in ALBO PRETORIO, e inviato per raccomandata alla "omissis", ED A "omissis" in q. di Amministratore unico della [REDACTED] la nota **n.133191 del 22.04.2014** (All.10) che riportava la NON procedibilità dell'istanza del 06.08.13, visto il mancato riscontro alle richieste di integrazione documenti precedenti.(All.8 e All.9).

La nota **n.133191** riporta che la stessa ha valore di preavviso di diniego.

Lo scrivente quindi, dopo la richiesta di accesso agli atti del 03.02.25, recuperati tutti i documenti delle pratiche edilizie, letti i procedimenti e le autorizzazioni, visti i disegni, ha chiesto all'U.T. di chiarire la nota **n.133191 del 22.04.2014** (All.10), parte finale degli atti urbanistici ricavati, e di specificare se fosse stato emanato un diniego finale. Dopo vari colloqui e solleciti, l'ufficio urbanistica e gestione del territorio ha risposto con nota del 12.05.25 che qui si riporta (All.6):

Oggetto: **Conclusioni del procedimento accesso atti** – pratica assunta a protocollo con n. 164399 del 04/04/25.

In riscontro alla nota prot. 164399 del 4/4/2025 si comunica quanto segue:

La lettera di preavviso prot. 133191 del 22/04/2019 ha valore provvedimento, che si consolida ove la facoltà di proporre osservazioni e documenti (art. 10-bis L. 241/90) non sia stata esercitata o, comunque, non abbia determinato un cambiamento di posizione da parte dell'Amministrazione, configurando un provvedimento tacito di diniego.

L'U.T. ha dunque chiarito che la pratica di variante alla C.E. 476/09 non è stata mai autorizzata.

Si evince che il protocollo è Corretto n. 133191, mentre è stata riportata una data errata, per errore materiale, giacché il funzionario del Comune, intendeva scrivere 22.04.2014.

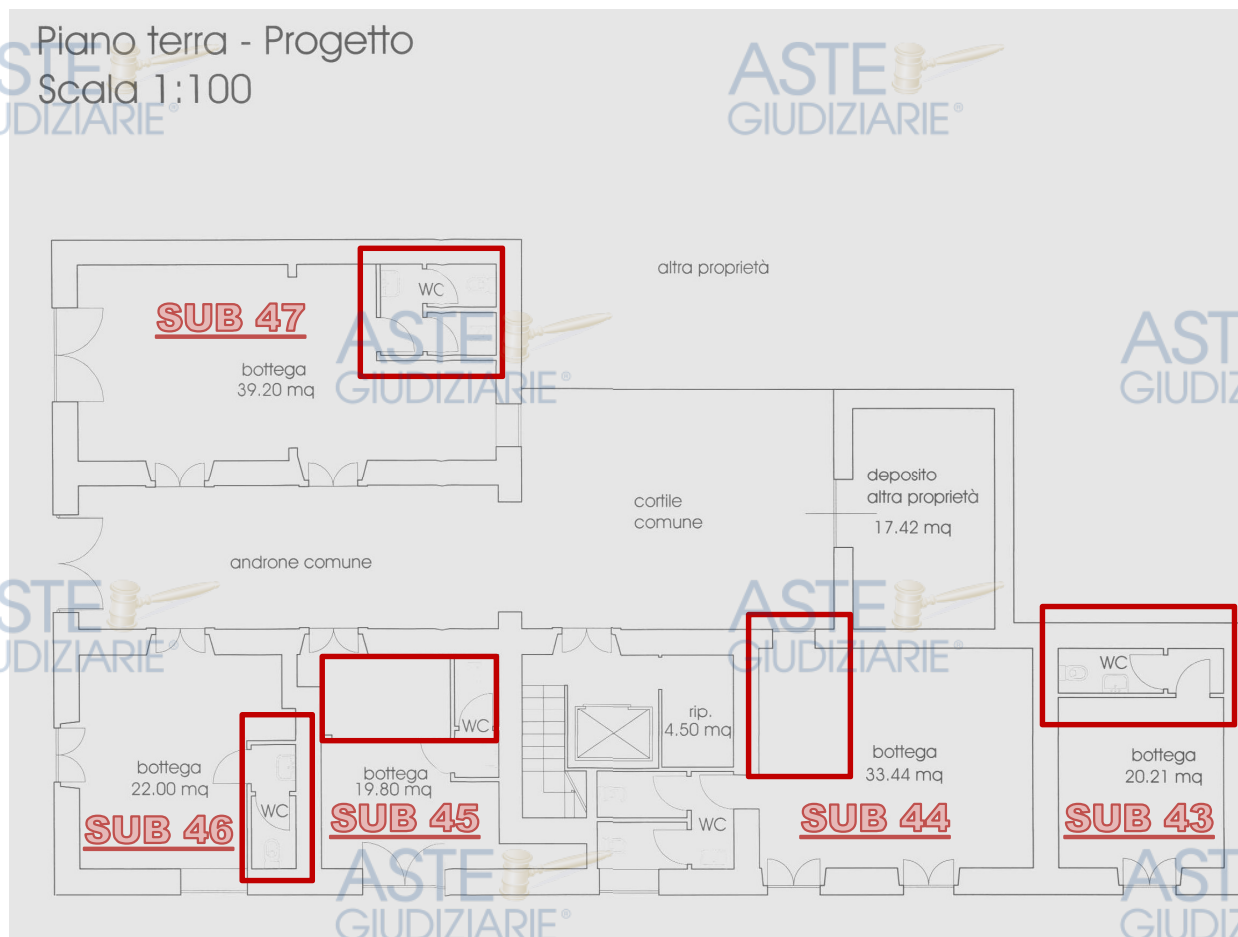
Il sottoscritto ha chiesto via PEC di correggere la data ed ha ricevuto giorno 13.05.25 la stessa minuta non corretta. Nuovamente il CTU ha richiesto per la seconda volta, sempre con Pec del 13.05.25, di modificare la data sulla minuta ricevuta, ma ad oggi non ha ancora ricevuta il documento corretto.

Ricostruito il quadro autorizzativo urbanistico dei lavori eseguiti sulle unità immobiliari, si può dichiarare oggi che i lavori eseguiti secondo la Variante depositata, non sono stati autorizzati.

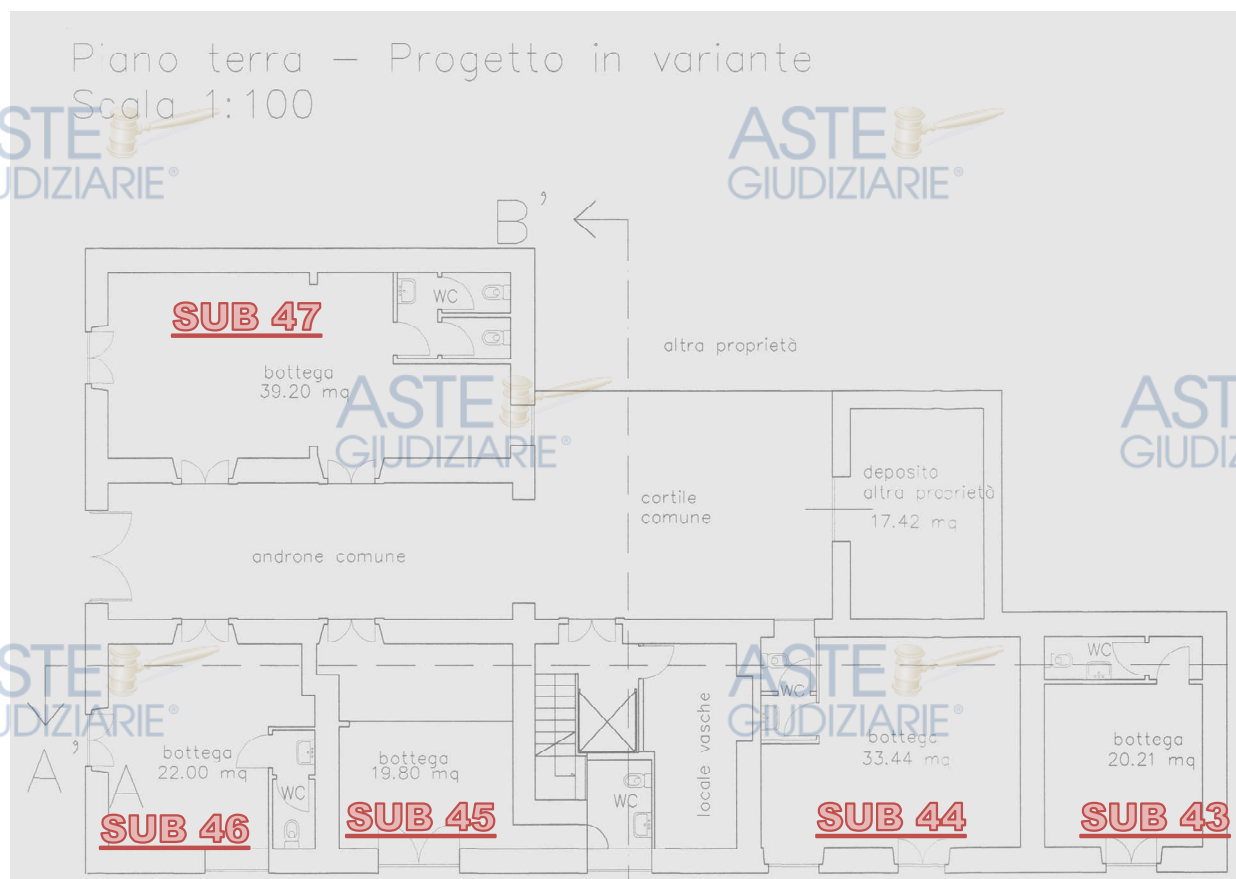
Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è difforme dalla Concessione Edilizia legittima, n.476/2009.

Ne consegue quindi che bisogna valutare di sanare tutti lavori non autorizzati, quindi difformi dalla C.E. 476/09.

PIANTA PIANO TERRA C.E. 476/09



PIANTA PIANO TERRA NON AUTORIZZATA



PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 43:**

la planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi, visti i servizi igienici mancanti sui luoghi. CILA

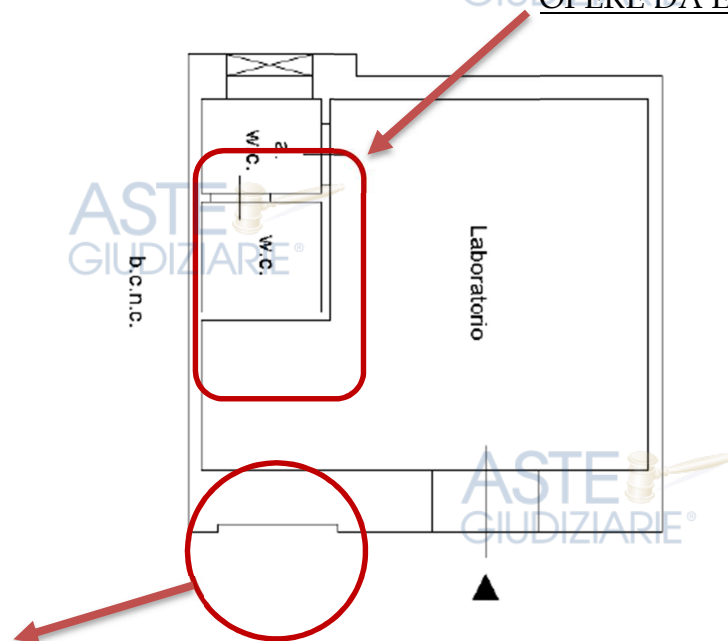
OPERE DA ESEGUIRE



Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 44:**

la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato, né allo stato dei luoghi. Servizi igienici mancanti sui luoghi e posizionati diversamente, inoltre è stata murata una finestra. CILA

OPERE DA ESEGUIRE



FINESTRA MURATA

Via Case Sante

La planimetria
luoghi (all'ingr

oggetto approvato, né
demolire, e su Via Ca
il
il



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 47:**

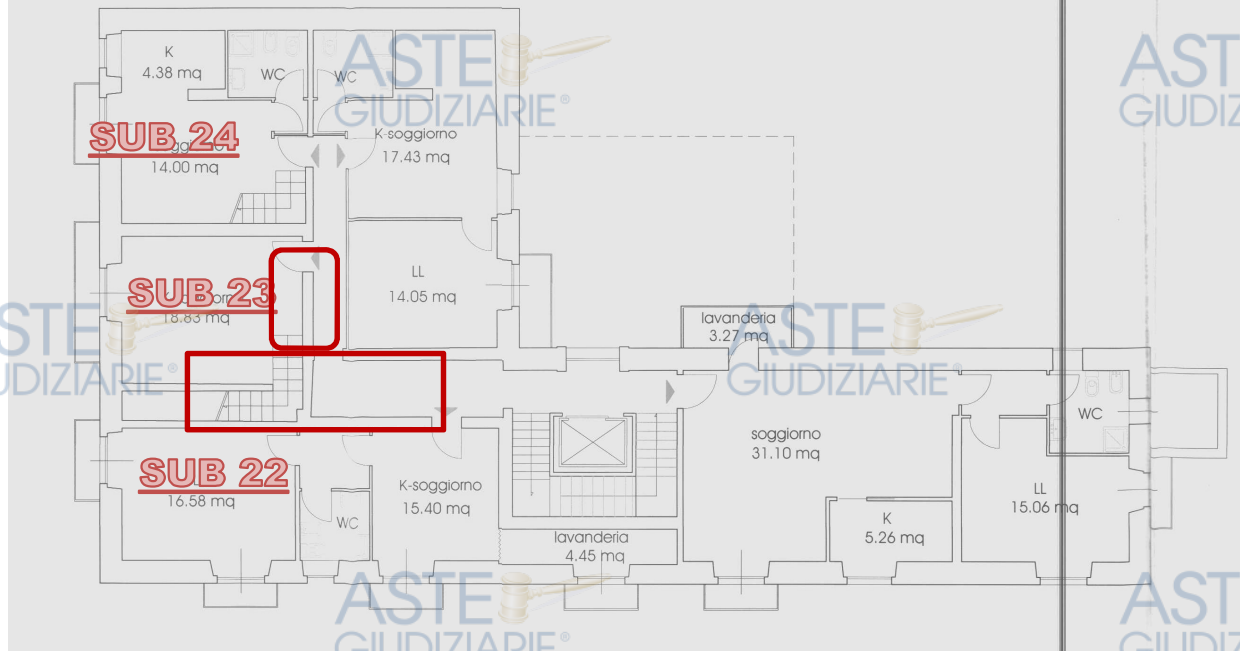
la planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi, ove mancano i servizi igienici. CILA

OPERE DA ESEGUIRE



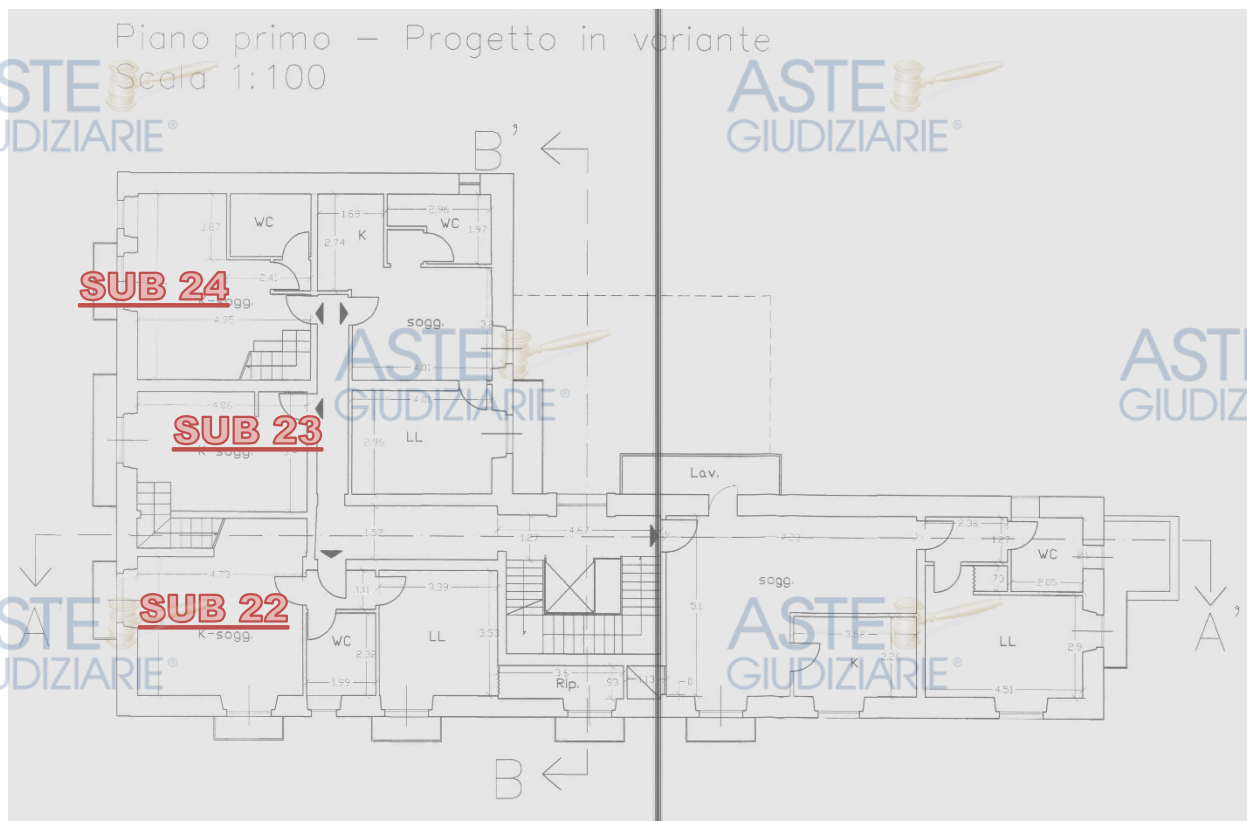
PIANTA PIANO PRIMO C.E. 476/09

Piano primo - Progetto
Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO NON AUTORIZZATA

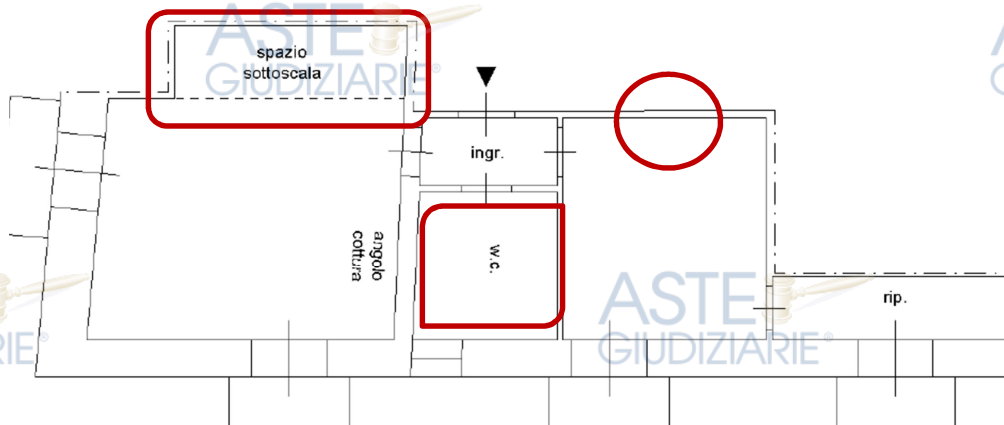
Piano primo - Progetto in variante
Scala 1:100



PIANO PRIMO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 22**:

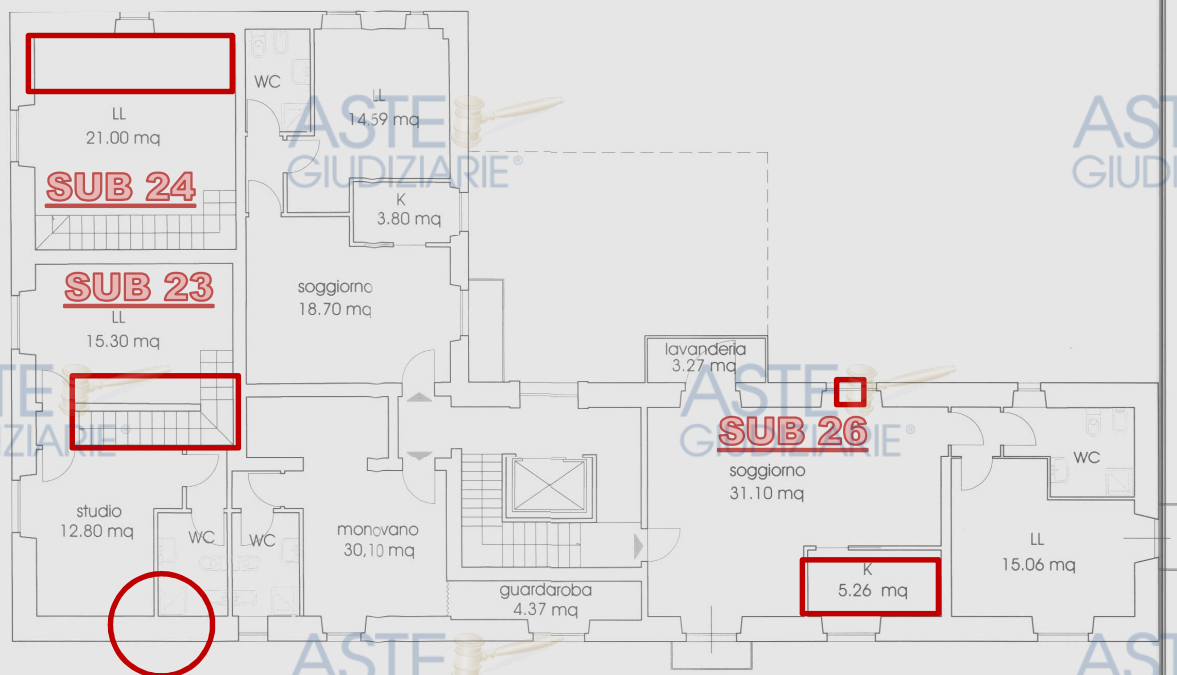
La planimetria catastale corrisponde in parte con il progetto approvato. Lo stato dei Luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (Porta d'ingresso in altra posizione, cucina ricavata nello spazio sottoscala sub 23, e vano wc più grande). CILA



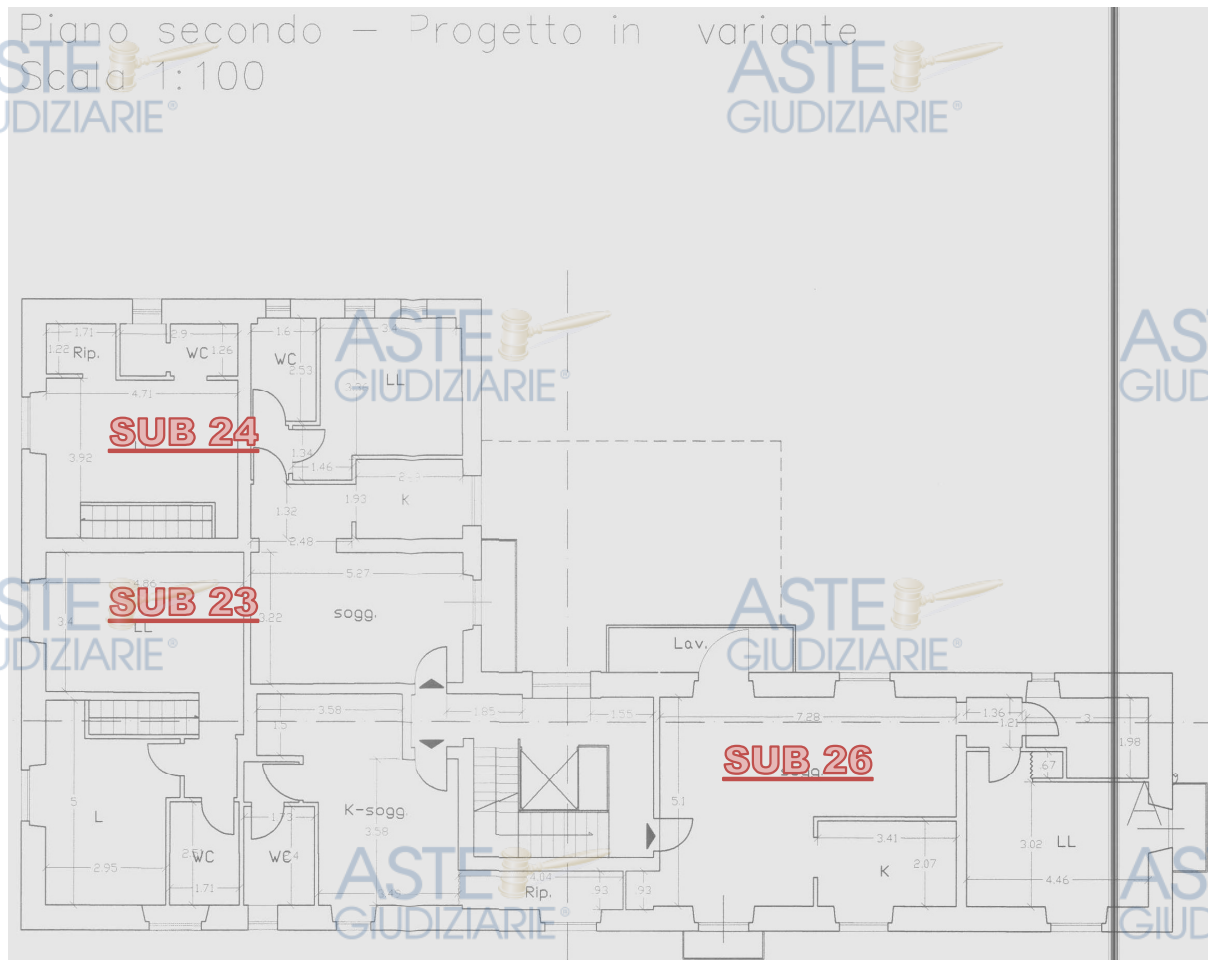
Piano Primo
H = 2,70 mt.

PIANTA PIANO SECONDO C.E. 476/09

Piano secondo - Progetto
Scala 1:100



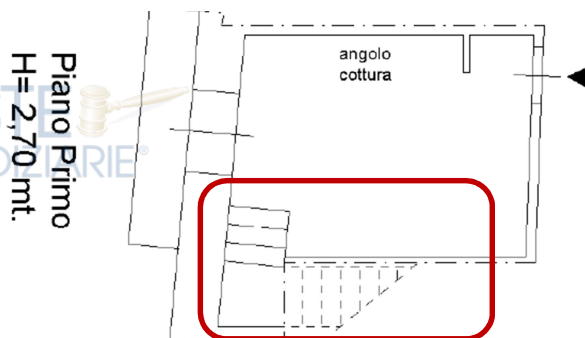
PIANTA PIANO SECONDO NON AUTORIZZATA



PIANO PRIMO-SECONDO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 23**:

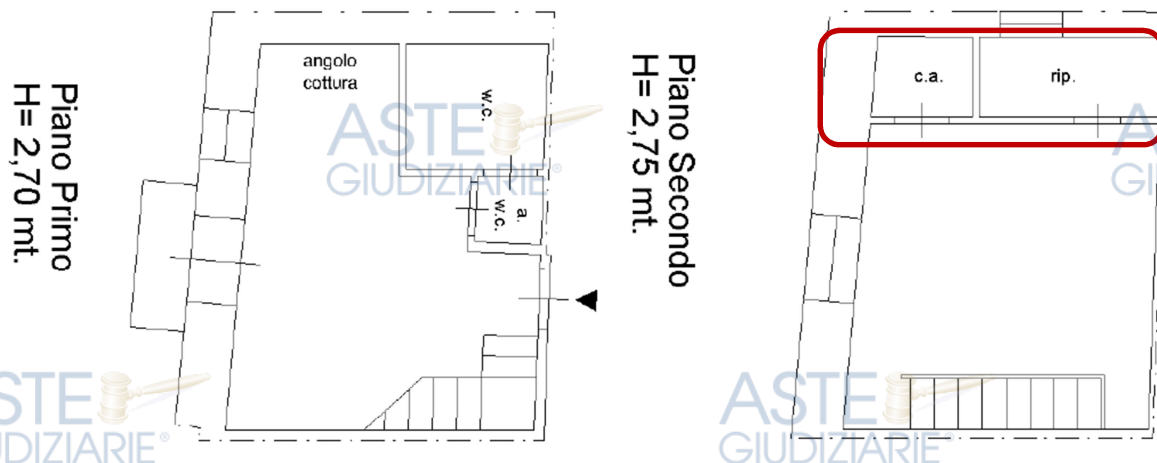
la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (posizionamento diverso della scala (opera strutturale) ed apertura finestra non prevista nel progetto autorizzato-conseguente modifica di prospetto). SCIA.



Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 24:**

La planimetria catastale corrisponde nel piano primo con il progetto approvato.

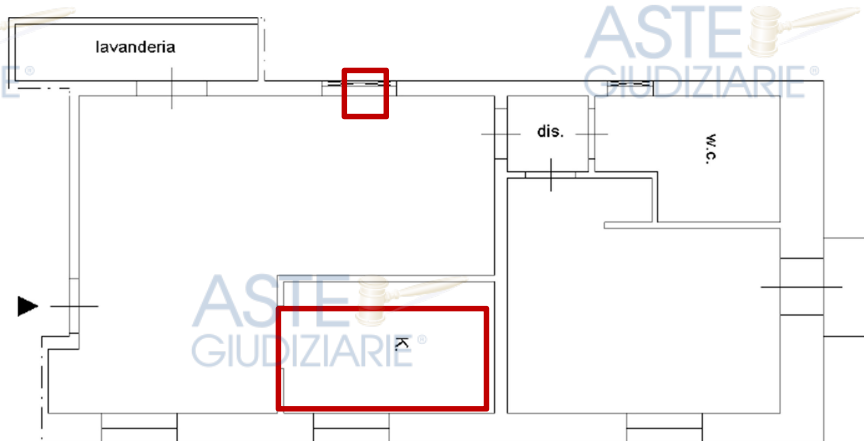
Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata. (Al piano secondo sono presenti bagno e ripostiglio non autorizzati). CILA



PIANO SECONDO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 26:**

La planimetria catastale corrisponde in parte con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (finestra soggiorno lato Est più piccola del progetto approvato, vano cucina leggermente più grande del vano autorizzato). CILA



Piano Secondo
H= 2,70 mt.

PIANTA PIANO QUARTO C.E. 476/09



Errore evidenziato nel titolo della pianta di progetto che invece rappresenta il quarto piano come indicato nella testata della Tavola n.6, timbrata dall'ufficio tecnico che si allega

COMUNE DI CATANIA

PROGETTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA, RESTAURO - 1 AGO. 2008
CONSERVATIVO DEI PROSPETTI ESTERNI,
FRAZIONAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DAL PRIMO
AL QUARTO PIANO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DELLE UNITÀ DEL PIANO TERRA DA ABITAZIONE A
LABORATORI ARTIGIANALI DELL'IMMOBILE SITO NEL
COMUNE DI CATANIA IN VIA S. MARIA DELLA CATENA, n°51
(ex n°31) .

progettisti: ing. Salvatore Riccardo Messina; ing. Vincenzina Messina
via F. Lojacono, 61 - 95030 S.A. li Battiati (CT)

1008/08

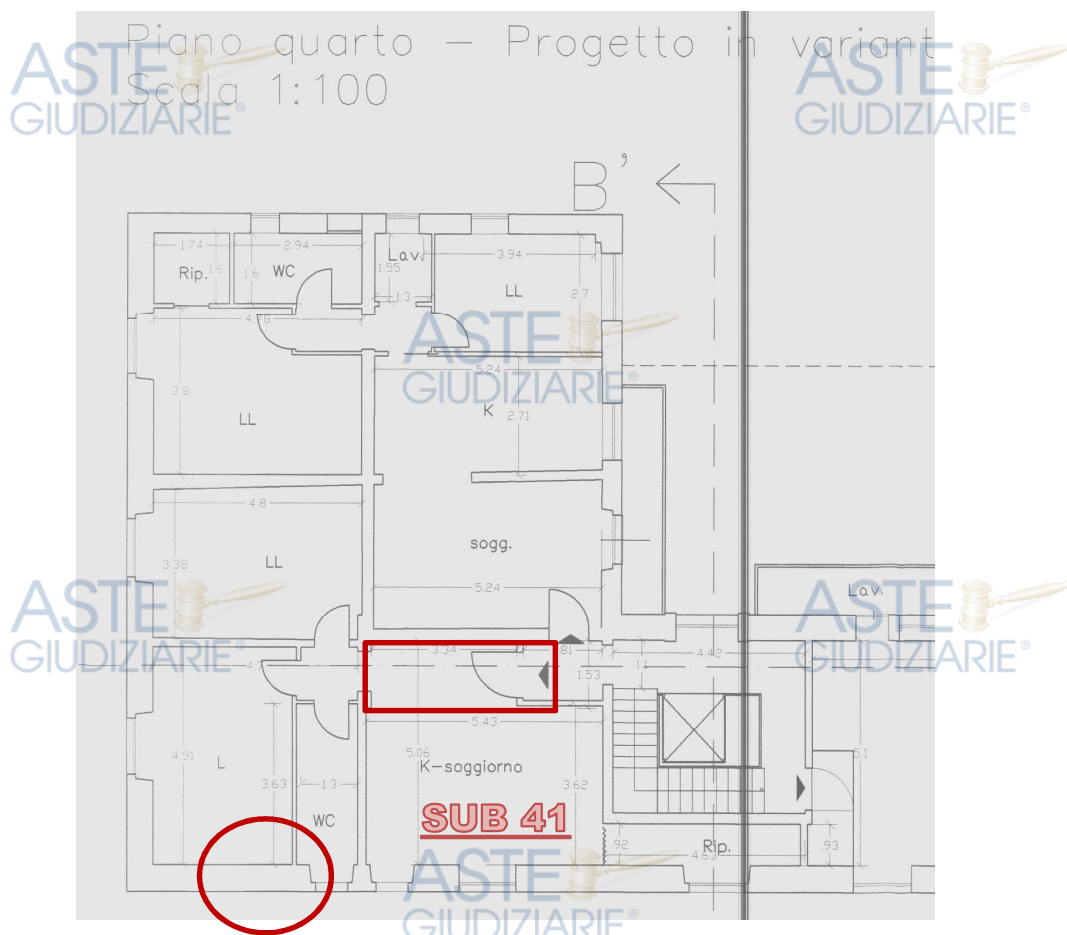
tavola n° 6: PIANTE PIANO QUARTO (scala 1:100)

Il committente:
Metropolis S.r.l.

data: i progettisti:

4 MAR 2009
COMMISSIONE EDILIZIA
PARERE FAVOREVOLE

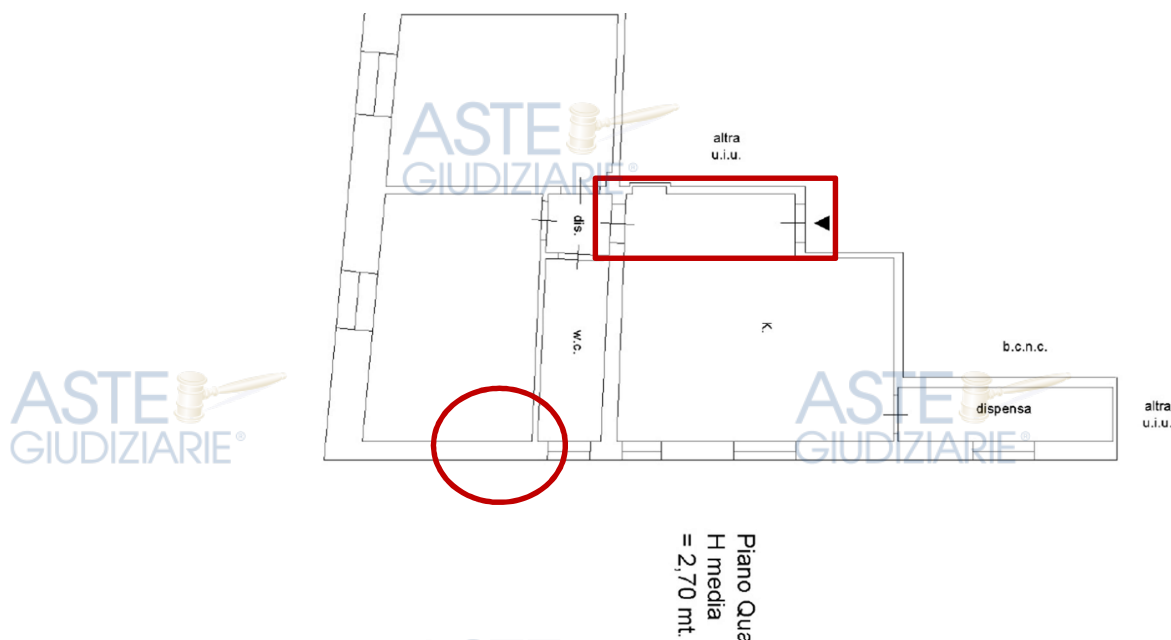
PIANTA PIANO QUARTO NON AUTORIZZATA



PIANO QUARTO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 41**:

La planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (ampliato il vano soggiorno anticipando l'ingresso con relativa demolizione del muro non tramezzo del corridoio, chiusura di una finestra nel vano Nord-Ovest, e nuova posizione del wc).



Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 41**: si valuta il ripristino dello stato dei luoghi al progetto approvato, visto che la finestra oggi chiusa era aperta in fase di rilievo precedente alla C.E. 476/09, e giustamente lasciata aperta nel progetto approvato. Ne consegue anche la demolizione del vano wc ed il posizionamento di quest'ultimo come da progetto approvato, ed una verifica statica C.I.S.(certificato di idoneità statica) vista la demolizione del muro non tramezzo del corridoio e lo spostamento delle aperture/finestre sul muro di confine.

Ne deriva che

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla C.E. 476/09, quindi per la regolarizzazione dei lavori eseguiti in difformità parziale al progetto approvato si valuta una sanatoria di tutte le difformità riscontrate ed evidenziate in precedenza.

Per gli immobili oggetto di sanatoria, si prevede una sanzione pari ad €1.000,00 circa, per ogni unità abitativa; più diritti segreteria € 200,00 per CILA e € 800,00 per SCIA;

una spesa tecnica per redazione CILA (OPERE INTERNE) O SCIA (OPERE STRUTTURALI) di circa €1.000,00 per ogni particella;

una verifica statico-strutturale specifica sulle modifiche strutturali, con una spesa tecnica di circa 1.000,00;

Previsione approssimativa di regolarizzazione dello stato dei luoghi di ogni immobile:

SUB 43, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 44, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 45, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 46, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 47, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 22, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 23, SCIA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €800,00 + tecnico €1000,00 +

+ CIS €800,00 = €3600,00

SUB 24, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 26, CILA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €200,00 + tecnico €1000,00= €2200,00

SUB 41, SCIA-sanzione €1000,00 + diritti segreteria €800,00 + tecnico €1000,00 +

+ CIS €800,00 = €3.600,00

3.10 Quesito j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanza 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; Si veda punto 3.9

3.11 Quesito k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Vedasi punto 3.10

3.12 Quesito 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; Vedasi punto 3.10

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

3.14 Quesito n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; "omissis", durante i sopralluoghi, ha dichiarato che nessun onere condominiale grava sugli immobili in oggetto di pignoramento.

3.15 Quesito o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; I cespiti oggetto di pignoramento sono di proprietà di 1/1.

3.16 Quesito p. Accerti l'importo annuo di 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; Vedasi punto 3.14

3.17 Quesito 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). I beni pignorati sono liberi.

3.18 Quesito r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), 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;

Il fabbricato ove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione è di costruzione ottocentesca ed è situato in Zona Semicentrale Z.T.O. A, non vincolata paesaggisticamente.

Le unità negoziali in oggetto di C.T.U., rappresentano la proprietà di unità immobiliari come: Botteghe, appartamenti su un piano, appartamenti su due livelli;



L'ingresso dei SUB 22, 23, 24, 26, 41 è posizionato su **Via Santa Maria della Catena** n.51, dei SUB 47 e 46 ai nu. civ.49, 53, (foto superiore); mentre i SUB 43,44,45 posizionati al piano terra hanno accessi su **Via Case Sante**, corrispettivamente n. civ. 86, 88, 90 del Comune di Catania.



La zona nella quale è situato l'immobile è parte di centro Storico, caratterizzata da zona residenziale, dalla presenza di piccole botteghe artigianali e dalla vicinanza al Monastero dei Benedettini, oggi luogo universitario.



3.18.1 DESCRIZIONE INTERNA DEL FABBRICATO

La struttura portante del fabbricato è in muratura, con cinque elevazioni fuori terra; i solai sono realizzati con travi di acciaio, gretonato di pomice e gesso, con tavelloni in cls, presso i piani secondo terzo e quarto; Al primo livello, invece la struttura portante è a volte. La copertura a falde ha una struttura portante in legno con manto sovrastante di coppi siciliani.



Vista dell'androne del palazzo.



Vista interna della 43



Vista interna SUB 43



Vista del SUB 44



Vista interna SUB 44



Vista ingresso chiuso del SUB 45



Vista interna SUB 45 ingresso androne



Vista ingresso chiuso del SUB 46



Vista interna SUB 46 ingresso androne



Vista ingresso SUB 47



Vista interna SUB 47

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari Sub 43,44,45,46,47 è da considerarsi "scarso". Gli immobili sono poco accessibili e risultano impraticabili, pieni di materiale da cantiere. Rilievi mossi con difficoltà. Essi paiono anche privi di impianto elettrico.

Infissi esterni: Infissi in ferro ed in legno.

Pavimenti e rivestimenti: La pavimentazione è in cemento ed i rivestimenti sono assenti.

I lavori indicati nella C.E. 476/09, per quanto riguarda questi immobili, non sono mai iniziati. L'immobile è stato dotato di ascensore di tipo idraulico nel vano scala.



Vista ingresso vano scala



Vista ascensore



Vista SUB 22



Vista interna sub 22



Vista sottoscala 22



Vista SUB 23



Vista interna sub 23



Vista interna sub 23 Piano secondo



Vista SUB 24



Vista interna sub 24



Vista SUB 24



Vista interna sub 24 piano secondo



Vista SUB 26



Vista interna sub 26

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari **Sub 22,23,24,26**, è da considerarsi “ristrutturato”. Immobili con impianto elettrico da completare e certificare.

Infissi esterni: Infissi in ferro

Pavimenti e rivestimenti: La pavimentazione è in cemento ed i rivestimenti sono assenti.

Gli immobili si presentano internamente ristrutturati, intonacati con tonachina bianca, l'impianto elettrico è installato nella parte delle tracce; mancano le rifiniture nel bagno ed i pezzi; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato a taglio termico con doppio vetro camera color legno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista ingresso Sub 41



Vista interna Sub 41



Vista wc Sub 41



Vista Vano Nord-Ovest Sub 41

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari **Sub 41** è da considerarsi "ristrutturato".

Infissi esterni: Infissi in ferro

Pavimenti e rivestimenti: La pavimentazione è in cemento ed i rivestimenti sono assenti.

L'immobile è stato completamente ripreso nella parte di intonaco ma senza finitura tonachina bianca e si presenta internamente allo stato grezzo, sia negli impianti che nelle rifiniture; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato a taglio termico con doppio vetro camera color legno.

Determinazione della superficie commerciale dei cespiti

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C per cui la superficie commerciale è stata dedotta sommando:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della [REDACTED] delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda);
- superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
- il per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R.138/98). Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale di quanto oggetto di pignoramento è riportata nella tabella seguente:

- **fig. 69, part. 15491, sub. 43**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 19, RC € 155,04;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	19,00	+ sup. Muri perimetrali	28,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	0,00	0,30	0,00
TOTALE SUP.	-	-	28,00

- **fig. 69, part. 15491, sub. 44**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 22, RC € 179,52;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	22,00	+ sup. Muri perimetrali	30,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	0,00	0,30	0,00
TOTALE SUP.	-	-	30,00

- **fig. 69, part. 15491, sub. 45**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 29, RC € 236,64;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	29,00	+ sup. Muri perimetrali	40,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	0,00	0,30	0,00
TOTALE SUP.	-	-	40,00

- **fig. 69, part. 15491, sub.46**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 24, RC € 195,84;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	25,00	+ sup. Muri perimetrali	33,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	0,00	0,30	0,00
TOTALE SUP.	-	-	33,00

- **fig. 69, part. 15491, sub. 47**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 50, RC € 408,00;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	50,00	+ sup. Muri perimetrali	65,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	0,00	0,30	0,00
TOTALE SUP.	-	-	65,00

- **fig. 69, part. 15491 sub. 22**, piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, R.C. € 278,89;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	45,00	+ sup. Muri perimetrali	61,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	6,00	0,30	2,00
TOTALE SUP.	-	-	63,00

- **fig. 69 part. 15491, sub. 23**, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	65,00	+ sup. Muri perimetrali	74,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	2,00	0,30	1,00
TOTALE SUP.	-	-	75,00

- **fig. 69 part. 15491, sub. 24**, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	51,50	+ sup. Muri perimetrali	64,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	2,00	0,30	1,00
TOTALE SUP.	-	-	65,00

- **fig. 69 part. 15491, sub. 26**, piano 2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 5, RC € 464,81;

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	61,00	+ sup. Muri perimetrali	74,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	1,00	0,30	0,00
TOTALE SUP.	-	-	74,00

- **fig. 69 part. 15491, sub. 41**, piano 4, z.c. 1, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, RC € 388,63.

Consistenza PARTICELLA	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	69,00	+ sup. Muri perimetrali	85,00
superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25	0,00	0,30	0,00
TOTALE SUP.	-	-	85,00

SUPERFICIE commerciale particella 15491

Sup. commerciale SUB 43 = 28 mq

Sup. commerciale SUB 44 = 30 mq

Sup. commerciale SUB 45 = 40mq

Sup. commerciale SUB 46 = 33 mq

Sup. commerciale SUB 47 = 65 mq

Sup. commerciale SUB 22 = 63mq

Sup. commerciale SUB 23 = 75 mq

Sup. commerciale SUB 24 = 65 mq

Sup. commerciale SUB 26 = 74mq

Sup. commerciale SUB 41 = 85mq

3.19 Quesito 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 di 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 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);

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto.

Metodologia di stima: La valutazione dell'immobile in menzione per determinare un valore prudenziale, verrà operata in base al valore di mercato utilizzando il sistema sintetico-comparativo.

Stima in base al valore di mercato: SUB 43-44-45-46-47

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel caso specifico si è proceduto ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, consistente nell'individuare un numero discreto di prezzi noti di beni analoghi all'oggetto di stima espressi anch'essi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale). I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da informazioni dedotte dalle agenzie immobiliari di zona, da ricerche su internet su siti specializzati nel settore immobiliare. Per rendere la stima più veritiera sono stati presi in considerazione esclusivamente immobili aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quelli in esame e riferiti alla medesima microzona. Per la stima dell'immobile in oggetto è stato preso come parametro di riferimento il metro quadro commerciale, ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e di quelle ragguagliate delle pertinenze ad uso esclusivo. I dati utilizzati nella presente valutazione sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato; si è ricavato pertanto il giusto valore al mq.

Si sono osservate le valutazioni indicative esposte dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari GEOPOI di Catania secondo semestre 2024, riscontrando che il valore in "normale" stato di conservazione con le seguenti caratteristiche:

CATANIA Semi-Centrale, Fortino, S. Cristoforo, Palestro, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt. Em.le; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: commerciale LABORATORI

è pari ad un "range", per stato conservativo **SCARSO**, che varia da un minimo di € **350,00/mq** ad un massimo di € **600,00/mq**.

Dopo aver preso visione delle indicazioni del relativo valore/mq, si continua il rapporto di valutazione mediante la stima sintetico - comparativa con la ricerca di alcuni comparabili simili al nostro Subjet (immobile da stimare).

Grazie ad un'accurata ricerca nella zona di interesse di unità immobiliari simili al bene in oggetto compravenduti negli ultimi mesi, precisamente nei 12/24 mesi precedenti alla odierna stima, è stato possibile prendere in studio di rapporto e di ricerca il più probabile valore commerciale del bene pignorato, indicando in € 350,00 il giusto prezzo al mq, il valore effettivo, quello unitario (€/mq).

Valore commerciale SUB 43 = 28mq commerciali x € 350,00/mq = € 9.800,00

Valore commerciale SUB 44 = 30mq commerciali x € 350,00/mq = € 10.500,00

Valore commerciale SUB 45 = 40mq commerciali x € 350,00/mq = € 14.000,00

Valore commerciale SUB 46 = 33mq commerciali x € 350,00/mq = € 11.550,00

Valore commerciale SUB 47 = 65mq commerciali x € 350,00/mq = € 22.750,00

- A tali importi devono sottrarsi i costi in precedenza determinati approssimativamente, relativi ai costi di regolarizzazione;

Valore commerciale SUB 43 = € 9.800,00 - € 2.200 = € 7.600,00

Valore commerciale SUB 44 = € 10.500,00 - € 2.200 = € 8.300,00

Valore commerciale SUB 45 = € 14.000,00 - € 2.200 = € 11.800,00

Valore commerciale SUB 46 = € 11.550,00 - € 2.200 = € 9.350,00

Valore commerciale SUB 47 = € 22.750,00 - € 2.200 = € 20.550,00

Stima in base al valore di mercato: SUB 22-23-24-26-41

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Nel caso specifico si è proceduto ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, consistente nell'individuare un numero discreto di prezzi noti di beni analoghi all'oggetto di stima espressi anch'essi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale). I valori di mercato utilizzati nella presente stima sono stati dedotti da informazioni dedotte dalle agenzie immobiliari di zona, da ricerche su internet su siti specializzati nel settore immobiliare. Per rendere la stima più veritiera sono stati presi in considerazione esclusivamente immobili aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quelli in esame e riferiti alla medesima microzona. Per la stima dell'immobile in oggetto è stato preso come parametro di riferimento il metro quadro commerciale, ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e di quelle ragguagliate delle pertinenze ad uso esclusivo. I dati utilizzati nella presente valutazione sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato; si è ricavato pertanto il giusto valore al mq. Si sono osservate le valutazioni indicative esposte dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari GEOPOI secondo semestre 2024, riscontrando che il valore in "**NORMALE**" stato di conservazione indicato per gli immobili con le seguenti caratteristiche:

CATANIA Semi-Centrale, Fortino, S. Cristoforo, Palestro, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt. Em.le; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale abitazioni di tipo economico

è pari ad un "range", che varia da un minimo di € 680,00/mq ad un massimo di € 1.000,00/mq.

Dopo aver preso visione delle indicazioni del relativo valore/mq, si continua il rapporto di valutazione mediante la stima sintetico - comparativa con la ricerca di alcuni comparabili simili al nostro Subjet (immobile da stimare).

Grazie ad un'accurata ricerca nella zona di interesse, di unità immobiliari simili al bene in oggetto compravenduti, precedenti alla odierna stima, è stato possibile prendere in

studio di rapporto e di ricerca, il più probabile valore commerciale del bene pignorato, indicando in € 1350,00 il giusto prezzo al mq, il valore effettivo, quello unitario (€/mq).

Come si è potuto verificare nell'atto di compravendita dell'immobile sito nello stesso palazzo, in Via Santa Maria della Catena n.51, piano quarto, SUB 42, superf. Commerciale mq 88, compravenduto ad € 116.480,00. Atto rep.n. 86697 racc. n. 9595.

Valore €/mq di ricerca di beni simili = € 116.480,00/88mq = **€ 1.323,00/mq;**

ed anche nell'atto di compravendita dell'immobile sito nello stesso palazzo, in Via Santa Maria della Catena n.51, piano quarto, SUB 39, superf. Commerciale mq 88, compravenduto ad € 120.000,00. Atto rep.n. 18576 racc. n. 13509.

Valore €/mq di ricerca di beni simili = € 120.000,00/88mq = **€ 1.363,00/mq**

Considerando i luoghi, i SUB 22-23-24-26 risultano ad oggi in uno stato migliore dello stato Normale, uno stato di ristrutturazione quasi completa, visto che mancano le rifiniture interne (pavimenti, porte interne, rivestimenti bagno, i cavi elettrici, pittura pareti ed allaccio utenze), approssimando questi costi ad un valore di circa € 150/mq.

Quindi il valore €/mq effettivo che si è preso in considerazione è:

€ 1.350,00/mq - € 150,00/mq = € 1.200,00/mq

Valore commerciale SUB 22 = 63mq commerciali x € 1.200,00/mq = € 75.600,00

Valore commerciale SUB 23 = 75mq commerciali x € 1.200,00/mq = € 90.000,00

Valore commerciale SUB 24 = 65mq commerciali x € 1.200,00/mq = € 78.000,00

Valore commerciale SUB 26 = 74mq commerciali x € 1.200,00/mq = € 88.800,00

- A tali importi devono sottrarsi i costi in precedenza determinati approssimativamente relativi ai costi di regolarizzazione:

Valore commerciale SUB 22 = € 75.600,00- € 2.200 = € 73.400,00

Valore commerciale SUB 23 = € 90.000,00- € 3.600 = € 86.400,00

Valore commerciale SUB 24 = € 78.000,00- € 2.200 = € 75.800,00

Valore commerciale SUB 26 = € 88.800,00- € 2.200 = € 86.600,00

Considerati i luoghi, il **SUB 41** risulta ad oggi in uno stato di ristrutturazione non completata, visto che mancano le rifiniture interne (pavimenti, porte interne, rivestimenti bagno, impianto elettrico, intonaco di rifinitura, pittura pareti ed allaccio utenze), approssimando questi costi ad un valore di circa € 200/mq.

Quindi il valore €/mq effettivo che si è preso in considerazione è:

$$\text{€ 1.350,00/mq} - \text{€ 200,00/mq} = \text{€ 1.150,00/mq}$$

$$\text{Valore commerciale SUB 41} = 85\text{mq commerciali} \times \text{€ 1.150,00/mq} = \text{€ 97.750,00}$$

A tali importi devono sottrarsi i costi in precedenza determinati approssimativamente relativi ai costi di regolarizzazione:

$$\text{Valore commerciale SUB 41} = \text{€ 97.750,00} - \text{€ 3.600} = \text{€ 94.150,00}$$

3.20 Quesito t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Non viene calcolata la riduzione del prezzo per i SUB 43-44-45-46-47, visto che gli immobili sono in stato già SCARSO, e devono essere completamente ristrutturati.

Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 22 :

$$\text{€ 73.400,00} - 15\% = \text{€ 62.390,00}$$

Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 23 :

$$\text{€ 86.400,00} - 15\% = \text{€ 73.440,00}$$

Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 24 :

$$\text{€ 75.800,00} - 15\% = \text{€ 64.430,00}$$

Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 26 :

$$\text{€ 86.600,00} - 15\% = \text{€ 73.610,00}$$

Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 41 :

$$\text{€ 94.150,00} - 15\% = \text{€ 80.027,50}$$

3.21 Quesito u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
Per quanto concerne le operazioni di vendita si prevede di procedere alla vendita di più lotti. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

Più LOTTI

Lotto UNO Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 43:

Bottega Piano terra Via Case Sante n. civ 86

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 7.600,00

approssimato a € 8.000,00 Euro(Ottomila/00)

Lotto DUE Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 44:

Bottega Piano terra Via Case Sante n. civ 88

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 8.300,00

approssimato a € 9.000,00 Euro(Novemila/00)

Lotto TRE Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 45:

Bottega Piano terra Via Case Sante n. civ 90

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 11.800,00

approssimato a € 12.000,00 Euro(Dodicimila/00)

Lotto QUATTRO Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 46:

Bottega Piano terra Via Santa Maria della Catena n. civ 53

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 9.350,00

approssimato a € 10.000,00 Euro(Diecimila/00)

Lotto CINQUE Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 47:

Bottega Piano terra Via Santa Maria della Catena n. civ 49

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 20.550,00

approssimato a € 21.000,00 Euro(Ventunomila/00)

Lotto SEI Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 22:

Abitazione Piano Primo Via Santa Maria della Catena n. civ 51

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 62.390,00

approssimato a € 63.000,00 Euro(Sessantatremila/00)

Lotto SETTE Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 23:

Abitazione Piano Primo-Secondo Via Santa Maria della Catena n. civ 51

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 73.440,00

approssimato a € 74.000,00 Euro(Settantaquattromila/00)

Lotto OTTO Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 24:

Abitazione Piano Primo-Secondo Via Santa Maria della Catena n. civ 51

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 64.430,00

approssimato a € 65.000,00 Euro(Sessantacinquemila/00)

Lotto NOVE Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 26:

Abitazione Piano Secondo Via Santa Maria della Catena n. civ 51

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 73.610,00

approssimato a € 74.000,00 Euro(Settantaquattromila/00)

Lotto DIECI Unità immobiliare Foglio 69 particella 15491 SUB 41:

Abitazione Piano Quarto Via Santa Maria della Catena n. civ 51

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 80.027,50

approssimato a € 80.000,00 Euro(Ottantamila/00)

3.22 Quesito v. allegghi 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;

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

3.23 Quesito w. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

La Metropolis srl è proprietaria per la quota di 1/1.

3.24 Quesito x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, 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.

La Metropolis srl è proprietaria per la quota di 1/1.

Dichiarazione di rispondenza

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Mascalì, 20.05.2025

Il C.T.U.
Dott. Ing. Fabrizio Fichera

ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

2. Verbale di sopralluogo 23.01.2025

3. Verbale di sopralluogo.21.03.2025

4. Atto Compravendita 2004

5. CONCESSIONE EDIFICATORIA N.476.09

6. Conclusione procedimento ufficio tecnico e chiarimento su diniego variante

7. Atto di provenienza del 1968

8. Richiesta integrazione documenti relativa alla variante del 10.02.14

9. Richiesta integrazione documenti relativa alla variante del 24.02.14

10. Nota n.133191 del 22.04.2014 preavviso diniego

11. Planimetrie Catastali

12. Elaborato planimetrico

13. Visure Catastali

14. Estratto di mappa

15. Progetto difformità

16. Relazione peritale senza nomi

Mascali, 23.05.2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Fichera