



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 677/2021 R.G.E.



Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI



Esperto stimatore

DOTT. GREGORIO CASSAR SCALIA



Catania 07/08/2026



1. INDICE

1. INDICE	2
2. PREMESSA	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
4. RISPOSTE AI QUESITI	10
4.a. Identifichi esattamente i beni pignorati.	10
4.b. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.	15
4.c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.	15
4.d. Provenienza dei beni.	15
4.e. Verifica documentazione.	28
4.f. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.	28
4.g. Identificazione catastale degli immobili.	30
4.h. Destinazione prevista dallo strumento urbanistico.	37
4.i. Accertamento conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.	38
4.j. Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 380/2001.	38
4.k. Verificare che l'aggiudicatario possa presentare istanza di condono nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o altro.	38
4.l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione.	39
4.m. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale a carico dell'acquirente.	39
4.n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale inopponibili all'acquirente.	39
4.o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.	39
4.p. Accerti l'importo delle spese di gestione, di spese straordinarie già deliberate.	39
4.q. Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore o da terzi.	39
4.r. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia e ubicazione.	40
4.s. Determini il valore di ciascun immobile	43
4.t. Indichi l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti separati	45
4.u. Alleghi idonea documentazione fotografica e planimetrie catastali.	46
4.v. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato	46
4.w. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione	47
5. CONCLUSIONI.	47
6. ALLEGATI.	48

2. PREMESSA

Con decreto del 13/10/2025, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava esperto stimatore il sottoscritto dott. agr. Gregorio Cassar Scalia con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n° 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n° 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito e conferendogli il seguente mandato:

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

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

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

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

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 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.

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

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

suo carattere storico-artistico;

- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o di manutenzione**, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 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;
- s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del

debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione del mandato affidato lo scrivente ha preliminarmente vagliato la documentazione agli atti e successivamente compiva i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (Territorio e Conservatoria dei RR.II.) nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, al fine di reperire le informazioni utili

all'espletamento dell'incarico.

A seguito di formali comunicazioni alle parti, lo scrivente compiva il primo accesso in data 15 Novembre 2025 insieme al custode giudiziario Avv. Antonio Sabella. Nessuno si presentava per parte esecutata e, pertanto, le operazioni peritali venivano rinviate a data da destinarsi.

Successivamente, il giorno 27 Novembre 2025, unitamente al custode giudiziario Avv. Antonio Sabella e con l'ausilio della forza pubblica, formalmente richiesta dal suddetto custode, alle ore 9.30 in via Zia Lisa n. 253 si dava inizio alle operazioni peritali.

Sui luoghi, per parte esecutata, si è avuta la presenza della debitrice Sig.ra [REDACTED] assistita dall'Avv. Stefano Massimino e dal nominato C.T.P. Ing. Di Benedetto; si è altresì avuta la presenza del Sig. [REDACTED] detentore dell'immobile giusta contratto di comodato gratuito.

Sui luoghi veniva compiuta una accurata perizia, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e metrici.

Successivamente con tutti gli intervenuti, ad esclusione del sig. [REDACTED] ci si recava presso i terreni ubicati in contrada Jungetto ove veniva compiuta una accurata perizia, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e di misura.

Completati gli accertamenti, si rinviavano le operazioni peritali al giorno 16 Dicembre 2025.

Successivamente, il giorno 16 Dicembre 2025, unitamente al custode giudiziario Avv. Antonio Sabella, alla debitrice signora [REDACTED] assistita dal C.T.P. Ing. Di Benedetto, ed in presenza del Sig. [REDACTED], detentore dell'immobile giusta contratto di comodato, si ispezionavano ulteriormente gli immobili siti in contrada Jungetto.

Era altresì presente l'Avv. Mariagrazia Rabuazzo quale procuratore della Società [REDACTED]

Sui luoghi lo scrivente compiva una accurata perizia, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e metrici.

Conclusi gli accertamenti, si rinviavano le operazioni peritali al giorno 10 Gennaio 2026.

Successivamente il giorno 10 Gennaio 2026, sempre insieme al custode giudiziario Avv.

Antonio Sabella, alla debitrice signora F.D. assistita dal proprio C.T.P. Ing. Di Benedetto e in presenza del Sig. [REDACTED] detentore dell'azienda, si ispezionavano altri immobili siti in contrada Jungetto.

Si dava atto della presenza del Geom. Maurizio Martinez quale ausiliario dello scrivente.

Completati gli accertamenti, si rinviavano le operazioni peritali al giorno 16 Gennaio 2026.

Successivamente, il giorno 16 Gennaio 2026, presso l'immobile ubicato in Catania in Via Giovanni da Verrazzano n. 165, sempre insieme al custode giudiziario Avv. Antonio

Sabella, alla debitrice signora [REDACTED] al proprio C.T.P. ing. Di Benedetto nonché in presenza della comproprietaria Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso, ed in presenza del Geom.

Maurizio Martinez quale ausiliario dello scrivente C.T.U., veniva compiuta una accurata perizia, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e metrici.

A seguire, lo stesso giorno, si è proceduto all'accesso presso l'immobile ubicato in Catania, Via Fontanarossa s.n. e dei terreni ubicati in Via Zia Lisa, oltre ad un ulteriore accesso presso il capannone di Via Zia Lisa nn. 247-253.

Le risultanze ottenute dagli accertamenti svolti vengono rassegnate nel presente elaborato corredate dalla documentazione allegata.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.a. Identifichi esattamente i beni pignorati.

I beni pignorati, oggetto della presente relazione di stima, ricadono tutti in territorio

del Comune di Catania e sono così individuati:

4.a.1) Contrada Jungetto s.n. (cfr ALL. FO-L1);

locale deposito posto al piano terra, censito d'ufficio dall'AdE al catasto fabbricati di Catania al foglio 45, particella 616, sub 1, Cat. C/2, di mq 40, con dati fittizi, come fabbricato non dichiarato dalla parte e ricadente sulla particella 546 del catasto terreni; l'immobile confina da tutti i lati con terreno di proprietà della ditta eseguita;

4.a.2) Contrada Jungetto s.n. (non fotografato perché l'immobile non è più in proprietà ai debitori);

foglio 45, particella 83, sub 1, Cat. D10;

4.a.3) Contrada Jungetto s.n. (cfr ALL. FO-L2);

unità immobiliare posta al piano terra e censita al catasto fabbricati di Catania al foglio 45, particella 83, sub. 2, Cat. A3, di vani catastali 3,5; confina a nord e ovest con [REDACTED] s.r.l., a est in parte con [REDACTED]

[REDACTED] s.r.l. e in parte con la ditta eseguita;

4.a.4) Contrada Jungetto s.n. (cfr ALL. FO-L2);

unità immobiliare al piano terra e censita al catasto fabbricati di Catania al foglio 45, particella 83, sub. 3, Cat. A3, di vani catastali 5; confina a est e sud con [REDACTED] s.r.l., a ovest in parte con [REDACTED] s.r.l. e in parte con la ditta eseguita, a nord con la ditta eseguita;

4.a.5) Contrada Jungetto. (cfr ALL. FO-L1);

fondo agricolo censito al catasto terreni come segue:

- foglio 45, particella 197, di ettari 2, are 49, centiare 54;

- foglio 45, particella 33, di ettari 2, are 72, centiare 51;

- foglio 45, particella 546, di ettari 13, are 7, centiare 58;

- foglio 45, particella 549, di ettari 1, are 80, centiare 76;

- foglio 45, particella 79, di are 2, centiare 76;

- foglio 45, particella 86, di ettari 10, are 4, centiare 70;

- foglio 46, particella 50, di ettari 1, are 33, centiare 68.

Nell'insieme confina a N/E con canale, a sud con [REDACTED] S.R.L." e

germani [REDACTED] ad ovest con strada comunale e [REDACTED]

s.r.l., salvi più esatti e migliori confini.

4.a.6) Via Zia Lisa n. 247 (cfr ALL. FO-L3):

immobile posto ai piani T e 1 con corte annessa, censito al foglio 39:

- catasto fabbricati, particella 1451, Cat. C3, di mq. 624;

- catasto terreni, particella 1489, di are 53 e centiare 82;

- catasto terreni, particella 1490, di centiare 72;

Nell'insieme confina a ovest con proprietà [REDACTED] a sud con Ferrovia, ad est

con [REDACTED] S.P.A." e [REDACTED] S.R.L." salvi più esatti e

migliori confini;

4.a.7) Via Zia Lisa n. 253 (cfr ALL. FO-L3):

area urbana posta al piano terra e censita al catasto fabbricati al foglio 39,

particella 1450, sub. 4, mq. 266 (al catasto terreni censita alla part. 1491).

Nell'insieme confina a ovest e sud con proprietà Spadaro, ad est ditta eseguita,

salvi più esatti e migliori confini;

4.a.8) Via Giovanni da Verrazzano n. 165 (cfr ALL. FO-L4):

unità immobiliare posta al piano terra e censita al catasto fabbricati di Catania al

foglio 36, particella 1200, sub. 11, Cat. A3, interno 1, vani 5;

Nell'insieme confina a nord con appartamento con accesso dal civico n.166, ad est con area su viale Verazzano, ad ovest con cortile comune e a sud con vano scala e appartamento interno 1, salvi più esatti e migliori confini;

4.a.9) Via Fontanarossa s.n. (cfr ALL. FO-L5):

unità immobiliare posta al piano terra con terreno annesso, censita al foglio 40:

- catasto fabbricati, particella 595, Cat. A3, di vani catastali 4;
- catasto terreni, particella 541, di are 46, centiare 44;
- catasto terreni, particella 578, di are 11, centiare 80.

Nell'insieme confina a nord con stradella di accesso, a est con area Nazionale Orientale Sicula, ad ovest con [REDACTED] S.P.A.", a sud con DEMANIO DELLO STATO AGENZIA PER LO SVILIPPO DE MEZZOGIORNO, salvi più esatti e migliori confini;

4.a.10) Via Zia Lisa n. 245/A (cfr ALL. FO-L6):

area libera (ex locale garage demolito) censita al catasto fabbricati al foglio 39, particella 487, sub. 4, Cat. C/6, di mq. 24;

Non è stato possibile individuare l'immobile poiché inserito in un contesto stravolto dalla costruzione di nuovi edifici a seguito della demolizione anche del fabbricato identificato dalla particella 487;

4.a.11) Via Zia Lisa n. 245/A (cfr ALL. FO- L6):

area libera (ex locale deposito demolito) censita al catasto fabbricati al foglio 39, particella 487, sub. 5, Cat. C/2, di mq. 32;

Non è stato possibile individuare l'immobile perché inserito in un contesto stravolto dalla costruzione di nuovi edifici a seguito della demolizione anche del fabbricato identificato dalla particella 487;

4.a.12) Via Zia Lisa n. 245/A (cfr ALL. FO- L7):

area libera di fabbricato demolito (ex fabbricato rurale) censita al catasto terreni al foglio 39, particella 1335, di are 1, centiare 90;

Nell'insieme confina a nord con via Zia Lisa, ad ovest con [REDACTED]
[REDACTED] ad est e sud con proprietà della ditta eseguita, salvi più esatti confini;

4.a.13) Via Zia Lisa n. 245/A (cfr ALL. FO- L6):

area libera censita al catasto terreni al foglio 39, particella 1354, di are 1, centiare 19.

Nell'insieme confina a nord con proprietà della ditta eseguita, ad est con proprietà [REDACTED] via Zia Lisa, ovest con [REDACTED]
[REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] salvi più esatti confini;

4.a.14) Via Zia Lisa n. 245/A (cfr ALL. FO- L7):

fabbricato diruto censito al catasto terreni al foglio 39, particella 489, di centiare 40;

Nell'insieme confina a nord, ovest e sud con proprietà della ditta eseguita, ad est con altri, salvi più esatti confini;

4.a.15) Via Zia Lisa n. 245/A (cfr ALL. FO-L8):

terreno censito al catasto terreni al foglio 39, particella 1452, di are 10, centiare 44;

Nell'insieme confina a nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con stradella comune, ad est con propr. [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED]
e [REDACTED] S.P.A.", salvi più esatti confini;

4.a.16) Contrada Bicocca SS 191(cfr ALL. FO-L9):

terreno incolto censito al catasto terreni al foglio 40, particella 233, di are 94, centiare 30;

Nell'insieme confina a nord con SS 191, a ovest e sud con propr. [REDACTED] a est con proprietà [REDACTED] S.P.A.", salvi più esatti confini.

4.b. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

E' stata verificata la corrispondenza tra i dati riportati nella nota di deposito sentenza di condanna esecutiva e istanza di vendita.

4.c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

E' stato verificato che i beni indicati ai punti 1-3-4-5-6 sono in piena proprietà indivisa ai debitori esecutati; i beni indicati ai punti 7-8-9-10-11-12-13-14-15 sono in proprietà indivisa ai debitori esecutati per 9/45; per il bene indicato al punto 16 i debitori esecutati hanno un diritto di enfiteusi pari a 9/9 indivisi;

Il bene indicato al punto 2 non risulta più in proprietà agli esecutati perché ceduto con DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE DI CATANIA CRON. 4839/2019, N. DECR. 454/2019, REP. 61719/2019.

4.d. Provenienza dei beni.

I beni oggetto di stima sono pervenuti ai debitori esecutati come segue:

gli immobili descritti al punto 4.a.1) - 4.a.3) - 4.a.4) - 4.a.5) sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED] per 3/9 indivisi e ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per 2/9 indivisi ciascuno, in dipendenza della

successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] nato a

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] Tutti i componenti hanno accettato,

con beneficio d'inventario, l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto dal

Cancelliere del Tribunale di Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo 2016 ai nn.ri 8302/6384.

Il terreno su parte del quale è stato edificato l'immobile in oggetto è pervenuto in piena proprietà a [REDACTED] in maggior consistenza ed in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 30 luglio 2004 ai rogiti del Notaio Giorgio Licciardello di Catania, rep. 62.333, racc. 18.519, registrato a Catania il 4 agosto 2004 al n.ro 11087, trascritto il 5 agosto 2004 ai nn.ri 42787/26949, da potere dei signori [REDACTED], nata a [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

Ai detti signori è pervenuto come segue:

- 1/6 indiviso ciascuno ai signori [REDACTED] in dipendenza della successione legittima in morte della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta a [REDACTED]

dichiarazione di successione n.ro 347, Vol. 176, presentata presso l'Ufficio Registro di Acireale il 28 aprile 1999, e successiva rinuncia all'eredità da parte del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] giusta dichiarazione resa in data 21 febbraio 1999 dinanzi al Cancelliere della Pretura Circondariale di Catania - Sezione Distaccata di Mascalucia, registrata a Catania il 22 febbraio 1999 al n.ro 1465.

In dipendenza dell'atto del 17 marzo 2006 ai rogiti del Notaio Alessandro Marino da Ramacca, rep. 5.822, racc. 1.923, è stata trascritta in data 18 marzo 2006 ai nn.ri 18952/10547 accettazione tacita di eredità a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED], contro la signora [REDACTED] su immobili non oggetto

della presente relazione.

- 2/6 indivisi ciascuno ai signori [REDACTED] in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED], nato a [REDACTED], ivi deceduto il [REDACTED] dichiarazione di successione n.ro 15, Vol. 1448, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 27 gennaio 1999, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 18 dicembre 1970 ai nn.ri 39222/32019, devoluta per i restanti diritti pari a 2/6 indivisi all'altra figlia [REDACTED]

Gli immobili descritti ai punti 4.a.6) sono pervenuti a [REDACTED] per 3/9 indivisi e ai signori [REDACTED] per 2/9 indivisi ciascuno, in dipendenza della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il [REDACTED]. Tutti i componenti hanno accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo 2016 ai nn.ri 8302/6384.

Al signor [REDACTED] sono pervenuti come segue:

- 6/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] dichiarazione di successione n.ro 47, Vol. 3314, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3 ottobre 1997, trascritta ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 13 dicembre 2012 ai nn.ri 64027/52322, devoluta per i restanti diritti al coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED], per 15/90 indivisi ed agli altri quattro figli [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED]

nata a [REDACTED] per 6/90 indivisi ciascuno;

- 12/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] dichiarazione di successione n.9, Vol. 3315, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3 ottobre 1997, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 28 dicembre 2011 ai nn.ri 66515/49679, devoluta per i restanti diritti agli altri quattro figli [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED]

nata a [REDACTED] per 12/90 indivisi ciascuno;

- in piena ed esclusiva proprietà giusta atto di divisione del 6 agosto 1998 ai rogiti del Notaio Giuseppe Reina di Catania, rep. 12.009, racc. 6.590, trascritto il 28 agosto 1998 ai nn.ri 26629/20855, con il quale si è effettuato scioglimento parziale delle comunioni.

Il terreno su parte del quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto ai signori

[REDACTED] giusta atto di compravendita del 21 maggio 1992 ai rogiti del Notaio Costantino Scervaglieri di Catania, rep. 31.463, trascritto il 22 giugno 1992 ai nn.ri 26020/18710, da potere delle signore [REDACTED] il [REDACTED]

L'immobile descritto al punto 4.a.7) è pervenuto a [REDACTED]

per 6/99 indivisi e ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per 4/90 indivisi ciascuno, in dipendenza della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] Tutti i componenti hanno accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di

Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo 2016 ai nn.ri 8302/6384.

Al signor [REDACTED] è pervenuto come segue:

- 6/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte di [REDACTED]
nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] dichiarazione di
successione n.ro 47, Vol. 3314, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3
ottobre 1997, trascritta ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 13
dicembre 2012 ai nn.ri 64027/52322, devoluta per i restanti diritti al coniuge [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] per 15/90 indivisi ed agli altri quattro figli

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

nata a [REDACTED] per 6/90 indivisi ciascuno;

- 12/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] dichiarazione di

successione n.9, Vol. 3315, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3 ottobre

1997, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 28 dicembre

2011 ai nn.ri 66515/49679, devoluta per i restanti diritti agli altri quattro figli [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

nata a [REDACTED] per 12/90 indivisi ciascuno;

Ai signori [REDACTED] è pervenuto giusta atto di compravendita

del 21 maggio 1992 ai rogiti del Notaio Costantino Scarvaglieri di Catania, rep.

31.463, trascritto il 22 giugno 1992 ai nn.ri 26020/18710, da potere delle signore

[REDACTED]

il [REDACTED]

L'immobile descritto al punto 4.a.8) è pervenuto a [REDACTED]

per 6/90 indivisi e ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per 4/90 indivisi ciascuno, in dipendenza della successione legittima in morte

del rispettivo coniuge e padre [REDACTED]

deceduto il [REDACTED]. Tutti i componenti hanno accettato, con beneficio d'inventario,

l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di

Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo 2016 ai nn.ri 8302/6384.

Al signor [REDACTED] è pervenuto come segue:

- 6/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte di [REDACTED]

nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] dichiarazione di

successione n.ro 47, Vol. 3314, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3

ottobre 1997, trascritta ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 13

dicembre 2012 ai nn.ri 64027/52322, devoluta per i restanti diritti al coniuge [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] per 15/90 indivisi ed agli altri quattro figli

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 6/90 indivisi ciascuno;

- 12/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] dichiarazione di

successione n.9, Vol. 3315, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3 ottobre

1997, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 28 dicembre

2011 ai nn.ri 66515/49679, devoluta per i restanti diritti agli altri quattro figli [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 12/90 indivisi ciascuno.

Al signor [REDACTED] è pervenuto in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] giusta cessione in proprietà di alloggio del 27/02/1990 ai rogiti del Notaio Salvatore Russo, trascritto il 13/03/1990 ai nn.ri 10244/8212, da potere dell [REDACTED]

Gli immobili descritti al punto 4.a.9) sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED] per 6/90 indivisi e ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per 4/90 indivisi ciascuno, in dipendenza della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED]

[REDACTED] Tutti i componenti hanno accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo 2016 ai nn.ri 8302/6384.

Le particelle 595 e 541 sono pervenute al signor [REDACTED] come segue:

- 6/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] dichiarazione di successione n.ro 47, Vol. 3314, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3 ottobre 1997, trascritta ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 13 dicembre 2012 ai nn.ri 64027/52322, devoluta per i restanti diritti al coniuge [REDACTED]

[REDACTED] per 15/90 indivisi ed agli altri quattro figli [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 6/90 indivisi ciascuno;

- 12/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di
successione n.9, Vol. 3315, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3 ottobre
1997, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 28 dicembre
2011 ai nn.ri 66515/49679, devoluta per i restanti diritti agli altri quattro figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per 12/90 indivisi ciascuno;

Ai signori [REDACTED] è pervenuto giusta atto di compravendita
del 13/02/1979 ai rogiti del Notaio Costantino Scarvaglieri di Catania, rep. 5.724,
reg.to a Catania il 2/03/1979 al n.ro 4144, trascritto il 8/03/1979 ai nn.ri 8486/7114, da
potere del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

La particella 578 è pervenuta al signor [REDACTED] per la quota di 18/90 indivisi per
atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/10/1998 ai rogiti del Notaio
Giuseppe Seminara di Catania, rep. 64.071, trascritto il 15/10/1998 ai nn.ri
31331/24227, da potere della sig.ra [REDACTED]

Gli immobili descritti al punto 4.a.10) - 4.a.11) sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED] per 6/90 indivisi e ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per 4/90 indivisi ciascuno, in dipendenza della successione
legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED]

[REDACTED], deceduto il [REDACTED] Tutti i componenti hanno accettato, con beneficio
d'inventario, l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto dal Cancelliere del
Tribunale di Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo 2016 ai nn.ri
8302/6384.

Al signor [REDACTED] sono pervenuti per i diritti pari a 18/90 indivisi giusta

sentenza di acquisto per usucapione emessa in data 3/02/2004 dal Tribunale di Catania.

Gli immobili descritti al punto 4.a.12) - 4.a.13) - 4.a.14) - 4.a.15) sono pervenuti a

[REDACTED] per 6/90 indivisi e ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per 4/90 indivisi ciascuno, in dipendenza

della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] nato

a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] Tutti i componenti hanno

accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto

dal Cancelliere del Tribunale di Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo

2016 ai nn.ri 8302/6384.

Al signor [REDACTED] sono pervenute come segue:

- 6/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte di [REDACTED]

nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] dichiarazione di

successione n.ro 47, Vol. 3314, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3

ottobre 1997, trascritta ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 13

dicembre 2012 ai nn.ri 64027/52322, devoluta per i restanti diritti al coniuge [REDACTED]

[REDACTED], per 15/90 indivisi ed agli altri quattro figli

[REDACTED]

[REDACTED]

nata a [REDACTED] per 6/90 indivisi ciascuno;

- 12/90 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] dichiarazione di

successione n.9, Vol. 3315, presentata presso l'Ufficio Registro di Catania il 3 ottobre

1997, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 28 dicembre

2011 ai nn.ri 66515/49679, devoluta per i restanti diritti agli altri quattro figli [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 12/90 indivisi ciascuno;

Ai signori [REDACTED] sono pervenute giusta atto di compravendita del 21 maggio 1992 ai rogiti del Notaio Costantino Scarvaglieri di Catania, rep. 31.463, trascritto il 22 giugno 1992 ai nn.ri 26020/18710, da potere delle signore [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile descritto al punto 4.a.16) è pervenuto a [REDACTED]

per 3/9 indivisi e ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per 2/9 indivisi ciascuno del diritto di enfiteusi, in dipendenza della successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] nato a Catania il 10 ottobre 1954, deceduto il 12/9/2015. Tutti i componenti hanno accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità di [REDACTED] giusta verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Catania in data 29 febbraio 2016, trascritto il 7 marzo 2016 ai nn.ri 8302/6384.

Al signor [REDACTED] è pervenuto per atto di compravendita del 18/09/2007 ai rogiti del Notaio Camela Portale da Catania. rep.39.518, racc. 6.360, trascritto il 21/09/2007 ai nn.ri 64474/37706, da potere dei signori [REDACTED] nata ad [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] nato

[REDACTED] per i diritti pari a 135/540 indivisi ciascuno.

A detti signori è pervenuto come segue:

- 60/540 indivisi ciascuno ai signori [REDACTED]

[REDACTED] in dipendenza della successione legittima in morte della madre

[REDACTED] dichiarazione di successione n.ro 478, Vol. 164, presentata presso l'Ufficio Registro di Acireale in data 6 agosto 1987, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs.

31/10/1990 n.347, il 29 agosto 1988 ai nn.ri 33467/25306, devoluta per i restanti diritti

al coniuge [REDACTED] per 180/540

indivisi ed agli altri tre figli [REDACTED]

[REDACTED] nata ad

[REDACTED], per 60/540 indivisi ciascuno;

- 30/540 indivisi ciascuno ai signori [REDACTED]

[REDACTED] in dipendenza della successione legittima in morte del padre

[REDACTED] deceduto il [REDACTED]

dichiarazione di successione n.ro 426, Vol. 168, presentata presso l'Ufficio Registro

di Acireale il 17 giugno 1991, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre

1990 n.347, il 27 gennaio 2004 ai nn.ri 4001/2787, devoluta per i restanti diritti pari a

90/540 indivisi agli altri tre figli [REDACTED]

- 18/540 indivisi ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED] indipendenza della successione legittima in morte della sorella [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di successione n.ro 84, Vol. 169, presentata presso l'Ufficio Registro di Acireale il 15

febbraio 1992, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 17

gennaio 2005 ai nn.ri 3159/2188, devoluta per i restanti diritti agli altri due fratelli

per 18/540 indivisi ciascuno.

- 27/540 indivisi ciascuno ai signori

in dipendenza della successione legittima in morte del fratello

dichiarazione di successione n.ro 26, Vol. 190, presentata presso l'Ufficio Registro di

Acireale il 16 marzo 2007, trascritta, ai soli fini dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990

n.347, il 28 marzo 2011 ai nn.ri 16165/11516, devoluta per i restanti diritti pari a

27/540 indivisi al fratello

In, dipendenza dell'atto del 7 settembre 2007 ai rogiti del Notaio Patrizia Patanè da

Acireale, rep. 8.779, racc. 4.923, è stata trascritta in data 8 settembre 2007 ai nn.ri

61591/35954, accettazione tacita di eredità, a favore dei signori

contro il signor

su immobili non oggetto della presente relazione.

- 135/540 indivisi alla signora in dipendenza della successione

legittima in morte del padre

dichiarazione di successione n.ro 27, Vol. 190,

presentata presso l'Ufficio Registro di Acireale il 16 marzo 2007, trascritta, ai soli fini

dell'art. 5 del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n.347, il 28 marzo 2011 ai nn.ri 16166/11517.

In dipendenza dell'atto del 7 settembre 2007 ai rogiti del Notaio Patrizia Patanè da

Acireale, rep. 8.779, racc. 4.923, è stata trascritta in data 8 settembre 2007 ai nn.ri

61592/35995 accettazione tacita di eredità, a favore della signora

contro il signori su immobili non oggetto della presente

relazione.

Al signor [REDACTED] è pervenuto per i diritti pari a 180/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del coniuge [REDACTED] sopra citata.

Alla signora [REDACTED] è pervenuto per i diritti pari a 90/540 indivisi come segue:

- 60/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte della madre [REDACTED] sopra citata;

- 30/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED] sopra citata.

Al signor [REDACTED] è pervenuto per i diritti pari a 108/540 indivisi come segue :

- 60/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte della madre [REDACTED] sopra citata;

- 30/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED] sopra citata;

- 18/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte della sorella [REDACTED] sopra citata.

Al Signor [REDACTED] è pervenuto per i diritti pari a 135/540 indivisi come segue:

- 60/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte della madre [REDACTED] sopra citata;

- 30/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED] sopra citata;

- 18/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte della sorella

██████████, sopra citata;

- 27/540 indivisi in dipendenza della successione legittima in morte del fratello

██████████, sopra citata.

Alla signora ██████████ il diritto di enfiteusi è stato attribuito giusta atto di divisione del 27 marzo 1950 ai rogiti del Notaio S. Chiara, trascritto il 13 aprile 1950 ai nn.ri 8050/7160.

Tra la documentazione agli atti e quella reperita si è potuta accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente al pignoramento.

4.e. Verifica documentazione.

N.B.: La documentazione prodotta agli atti risulta insufficiente per l'espletamento del mandato. Non è stato possibile individuare alcun elemento utile alla ricerca dei titoli edilizi relativi ai fabbricati oggetto di esecuzione. Sono ancora in corso indagini presso gli uffici competenti nel tentativo di reperire la documentazione di interesse.

4.f. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dalle indagini svolte e dall'esame dei documenti agli atti, si è appurato che sui beni oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento per tutti i beni oggetto di esecuzione:

Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE del 03/03/2014 - Registro Particolare 695, Registro Generale 8040,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRENTO Repertorio 719/2013 del 11/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico.

2. ISCRIZIONE del 22/08/2014 - Registro Particolare 3184, Registro Generale 31661,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3/14 del 07/08/2014.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO DI OMOLOGA DI
SEPARAZIONE DEI CONIUGI.

Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE del 05/11/2015 - Registro Particolare 4650, Registro Generale 42391,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 360/2015 del 03/02/2015.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10436 del 16/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 15606, Registro Generale
24994, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1805 del
31/03/2009.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico.

2. TRASCRIZIONE del 18/08/2014 - Registro Particolare 23107 Registro Generale
31547, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2/14 del 30/05/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5769 del 05/10/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

3. TRASCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 35997 Registro Generale 47350, pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA - SEZ. CIVILE IV Repertorio 8536/2017 del 19/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5769 del 05/10/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

4.g. Identificazione catastale degli immobili.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano, in gran parte, regolarmente accatastrati e rispondenti ai dati censuari indicati nell'atto di pignoramento. Fanno eccezione gli immobili distinti in catasto al foglio 45, particella 616, sub 1 e particella 549, foglio 36, particella 1200, sub. 11, foglio 39, particella 1451, particella 487, subalterni 4 e 5, come di seguito meglio specificato.

4.g.1) locale deposito sito in Catania, Contrada Jungetto s.n. (*non esiste planimetria catastale perché censito dall'AdE come fabbricato non dichiarato dalla parte e ricadente sulla particella 546 del catasto terreni*), distinto al catasto fabbricati di Catania al foglio 45, particella 616, sub 1, Cat. C/2, di mq 40, p.T.;
ditta [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1;

4.g.2) immobile sito in Catania, Contrada Jungetto s.n., censito al catasto fabbricati al foglio 45, particella 83, sub 1, Cat. D10, p.t. (*immobile non in proprietà ai debitori*);

4.g.3) immobile sito in Catania, Contrada Jungetto s.n., posta al piano terra e censita
catasto fabbricati al foglio 45, particella 83, sub. 2, Cat. A3, di vani catastali 3,5;
ditta [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/1;

L'immobile risulta planimetricamente corrispondente a quanto rappresentato
nella planimetrie catastale con l'eccezione della chiusura a veranda del
portico;

4.g.4) immobile sito in Catania, Contrada Jungetto s.n., posta al piano terra e censita
catasto fabbricati al foglio 45, particella 83, sub. 3, Cat. A3, di vani catastali 5;
ditta [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/1;

L'immobile risulta planimetricamente corrispondente a quanto rappresentato
nella planimetrie catastale con l'eccezione della chiusura a veranda del
portico;

4.g.5) fondo agricolo sito in Catania, Contrada Jungetto censito al catasto terreni come
segue:

- foglio 45, particella 197 , di ettari 2, are 49, centiare 54;
- foglio 45, particella 33, di ettari 2, are 72, centiare 51;
- foglio 45, particella 546, di ettari 13, are 7, centiare 58;
- foglio 45, particella 549, di ettari 1, are 80, centiare 76;
- foglio 45, particella 79, di are 2, centiare 76;
- foglio 45, particella 86, di ettari 10, are 4, centiare 70;
- foglio 46, particella 50, di ettari 1, are 33, centiare 68;

ditta [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/1;

Nella particella 549 sono stati realizzati un capannone e una tettoia non dichiarati in catasto;

4.g.6) compendio immobiliare costituito da un fabbricato con corte annessa, il tutto censito al foglio 39:

- catasto fabbricati, particella 1451, Cat. C3, di mq. 624;

- catasto terreni, particella 1489, di are 53 e centiare 82;

- catasto terreni, particella 1490, di centiare 72;

ditta [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/1;

L'immobile part. 1451 risulta planimetricamente corrispondente a quanto rappresentato nella planimetrie catastale ad eccezione della tettoia realizzata a ovest e di un ampliamento realizzato a est;

4.g.7) area urbana posta al piano terra e censita al catasto fabbricati al foglio 39, particella 1450, sub. 4, mq. 266 (al catasto terreni censita alla part. 1491).

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] nata a

[REDACTED] proprietà per 1/5;

[REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/5;

4.g.8) unità immobiliare posta al piano terra e censita al catasto fabbricati di Catania al

foglio 36, particella 1200, sub. 11, Cat. A3, interno 1, vani catastali 5;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] nata a

[REDACTED] proprietà per 1/5;

[REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/5;

L'immobile risulta difforme alla planimetria depositata in catasto a causa di un errore nella banca dati dell'AdE. Nell'archivio informatico, infatti, sia il sub. 11 che il sub. 12 rappresentano l'immobile a sud con accesso a sx salendo le scale mentre, in realtà, come certificato dallo I.A.C.P. nella dichiarazione e planimetria allegata (cfr ALL- L4-04) e riscontrato sui luoghi, l'immobile di proprietà degli esecutati è quello a nord con accesso a dx salendo le scale. Necessitano accertamenti per correggere la planimetria presente in catasto e approfondimenti per individuarne la regolarità urbanistica;

4.g.9) compendio immobiliare costituito da un fabbricato con corte e terreno annessi, il tutto censito al foglio 40

- catasto fabbricati, particella 595, Cat. A3, di vani catastali 4;

- catasto terreni, particella 541, di are 46, centiare 44;

- catasto terreni, particella 578, di are 11, centiare 80;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5;
[REDACTED], CF
[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà
per 1/5;

L'immobile part. 595 risulta planimetricamente corrispondente a quanto
rappresentato nella planimetrie catastale;

**4.g.10) area libera (ex locale garage demolito) censita al catasto fabbricati al foglio 39,
particella 487, sub. 4, Cat. C/6, di mq. 24;**

ditta: [REDACTED] CF
[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] nata a
[REDACTED] proprietà per 1/5;
[REDACTED] CF
[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà
per 1/5;

**L'immobile non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria
catastale perché demolito e inserito in un contesto stravolto dalla costruzione
di nuovi edifici a seguito della demolizione anche del fabbricato identificato
dalla particella 487;**

4.g.11) area libera (ex locale deposito demolito) censita al catasto fabbricati al foglio

39, particella 487, sub. 5, Cat. C/2, di mq. 32;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5;

[REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/5;

L'immobile non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale perché demolito e inserito in un contesto stravolto dalla costruzione di nuovi edifici a seguito della demolizione anche del fabbricato identificato dalla particella 487;

4.g.12) area libera di fabbricato demolito (ex fabbricato rurale) censita al catasto terreni

al foglio 39, particella 1335, di are 1, centiare 90;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] nata a

[REDACTED] proprietà per 1/5;

[REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/5;

4.g.13) area libera censita al catasto terreni al foglio 39, particella 1354, di are 1,

centiare 19;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] nata a

[REDACTED] proprietà per 1/5;

[REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/5;

4.g.14) fabbricato diruto censito al catasto terreni al foglio 39, particella 489, di
centiare 40;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] nata a

[REDACTED] proprietà per 1/5;

[REDACTED] CF

[REDACTED], proprietà per 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/5;

4.g.15) terreno censito in catasto al foglio 39, particella 1452, di are 10, centiare 44;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] nata a

[REDACTED], proprietà per 1/5;

[REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/5;

4.g.16) terreno incolto censito al catasto terreni al foglio 40, particella 233, di are 94, centiare 30;

ditta: [REDACTED] CF

[REDACTED] Enfiteusi per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] sede in [REDACTED] Diritto

del concedente 1/1;

4.h. Destinazione prevista dallo strumento urbanistico.

In merito ai terreni oggetto di esecuzione sono stati richiesti i relativi certificati di destinazione urbanistica. (cfr ALL- CDU-01 - CDU-02 - CDU-03 - CDU-04) Di seguito si riportano le risultanze desunte dagli stessi.

CDU del 30/04/2026 – Richiesta del 27/03/2026 prot. 149949.

- Foglio 39

1. le particelle 1335, 1354, 1489 ricadono in ZTO in parte F – Zona “Vincolo Assoluto” (N.T.A Art. 27) e in parte ZTO A – Zona “Verde privato vincolato” (N.T.A. Art.23)
2. le particelle 1452, 1490, 1491 ricadono in ZTO A – Zona “Verde privato vincolato” (N.T.A. Art. 23).

CDU del 30/04/2026 – Richiesta del 27/03/2026 prot. 149947.

- Foglio 40

1. le particelle 541, 578 ricadono in ZTO in parte F – Zona “Vincolo Assoluto”

(N.T.A Art. 27) e in parte ZTO A – Zona “Verde privato vincolato” (N.T.A. Art. 23)

CDU del 30/04/2026 – Richiesta del 27/03/2026 prot. 149945.

- Foglio 40

1. la particella 233 ricade in ZTO in parte F – Zona “variante VV.FF.” (N.T.A Variante), in parte ZTO E – Zona “Verde rurale” (N.T.A. Art. 26) e in parte ZTO F – Zona “Vincolo assoluto” (N.T.A Art. 27).

CDU del 23/04/2026 – Richiesta del 09/02/2026 prot. 60786.

- Foglio 45

1. le particelle 197, 33, 546, 549, 79, 86, 50 ricadono in ZTO in parte E – Zona “Verde rurale” (N.T.A Art. 26)

4.i. Accertamento conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Allo stato attuale non è stato possibile reperire nessun titolo edilizio inerente le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione.

Sono ancora in corso approfondite indagini, presso gli uffici competenti, per cercare di individuare l'esistenza di pratiche edilizie che possano certificare le porzioni regolarmente autorizzate e quelle abusivamente realizzate.

Al momento non si possono riportare indicazioni in merito allo stato urbanistico edilizio dei fabbricati.

4.j. Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 380/2001.

Al momento non si è in grado di esprimere giudizi in merito allo stato urbanistico edilizio dei fabbricati.

4.k. Verificare che l'aggiudicatario possa presentare istanza di condono nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o altro.

Al momento non si è ancora in grado di esprimere giudizi in merito allo stato urbanistico-edilizio dei fabbricati.

4.l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione.

Al momento non si è ancora in grado di esprimere giudizi in merito allo stato urbanistico-edilizio dei fabbricati.

4.m. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale a carico dell'acquirente.

Da quanto potuto accertare non ci sono formalità, vincoli e oneri di qualsiasi natura a carico degli immobili oggetto di esecuzione.

4.n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale inopponibili all'acquirente.

Da quanto potuto costatare non vi sono formalità, vincoli e oneri, da cancellare.

4.o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Da quanto verificato gli immobili non sono gravati da censi, livelli o uso civico.

4.p. Accerti l'importo delle spese di gestione, di spese straordinarie già deliberate.

Da quanto potuto accertare non vi sono spese straordinarie già deliberate a carico degli immobili in esame.

4.q. Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore o da terzi.

Nel corso dei sopralluoghi si è potuto costatare quanto segue:

- Lotto 1 e 2 – i beni ai punti 1-3-4-5 risultano nel possesso della Società [REDACTED] giusta contratto precario oneroso del 01.04.2026 n. 556 serie 3 e successiva integrazione del 20.04.2026 al n. 666 serie 3;
- Lotto 3 - i beni ai punti 6-7 risultano nel possesso del sig. [REDACTED]

██████ legale rappresentante della società ██████ giusto contratto
precario oneroso del 01.04.2026 n° 557 serie 3;

- Lotto 4 – il bene al punto 8 risulta nel possesso degli esecutati;
- Lotto 5 - i beni al punto 9 risultano nel possesso degli esecutati;
- Lotto 6 - i beni ai punti 10-11 sembrerebbero essere ubicati nell'area annessa alla proprietà ██████”; il bene al punto 13 è in parte sede stradale e in parte area libera nel possesso degli esecutati e in parte incluso nell'area annessa alla proprietà ██████;
- Lotto 7 - il bene al punto 12 è in parte sede stradale e in parte area libera nel possesso degli esecutati; il bene al punto 14 è nel possesso degli esecutati;
- Lotto 8 - il bene al punto 15 è nel possesso della Sig.ra Spadaro Anna, comproprietaria dell'immobile;
- Lotto 9 - il bene al punto 16 è nel possesso degli esecutati;

4.r. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia e ubicazione.

Come in precedenza affermato, allo stato attuale, sono ancora in corso indagini presso gli uffici competenti nel tentativo di reperire elementi utili alla ricerca dei titoli edilizi relativi ai fabbricati oggetto di esecuzione pertanto, in via provvisoria, si esamineranno e valuteranno solo i terreni lasciando la stima dei fabbricati a una fase successiva, dopo il completamento degli accertamenti di natura urbanistica.

Ne consegue che i beni oggetto della presente stima sono quelli individuati ai punti 1-

5 (Lotto 1), 12-14 (Lotto 7), 15 (Lotto 8), 16 (Lotto 9).

Lotto 1

Il compendio è costituito da sette distinte particelle terreni, adiacenti e di fatto

unificate con all'interno un piccolo fabbricato censito d'ufficio dall'AdE al catasto fabbricati di Catania, con dati fittizi, come fabbricato non dichiarato dalla parte e costruito sulla particella 546 del catasto terreni censito al catasto fabbricati foglio 45, particella 616, sub. 1, Categoria C/2.

Le particelle censite al catasto terreni sono:

- foglio 45, particella 197, di ettari 2, are 49, centiare 54;
- foglio 45, particella 33, di ettari 2, are 72, centiare 51;
- foglio 45, particella 546, di ettari 13, are 7, centiare 58;
- foglio 45, particella 549, di ettari 1, are 80, centiare 76;
- foglio 45, particella 79, di are 2, centiare 76;
- foglio 45, particella 86, di ettari 10, are 4, centiare 70;
- foglio 46, particella 50, di ettari 1, are 33, centiare 68.

Per quanto potuto appurare confinano nell'insieme a N/E con canale, a sud con "██████████ S.R.L." e germani ██████████ ad ovest con strada comunale e "Società ██████████ S.r.l.", salvi più esatti e migliori confini.

Il fondo ha un'estensione complessiva di Ha 20.51.53. All'interno della particella 546 si trova il fabbricato censito dall'AdE alla particella 616 sub. 1 mentre, all'interno della particella 549 ci sono una struttura metallica adibita al ricovero di paglia e mezzi agricoli con superficie coperta di circa mq. 530 e un'altezza utile è di mt. 5,00 e una giostra metallica per sgambatura cavalli di circa mq. 200.

Le predette strutture sono state realizzate in assenza di alcun titolo autorizzativo.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle strutture è insufficiente.

L'accesso al fondo è garantito da un cancello in ferro prospiciente la strada comunale.

Oltrepassato il cancello, la stradella di accesso, attraversa per un breve tratto una

porzione di piazzale appartenente a diversa proprietà, anch'essa avente accesso attraverso il medesimo cancello passando dal terreno di proprietà degli esecutati.

Il fondo presenta giacitura pianeggiante ed è agevolmente accessibile.

Le particelle risultano, planimetricamente, sommariamente corrispondenti a quanto rappresentato nelle mappe catastali.

Lotto 7

Il compendio è costituito da due distinte particelle terreni adiacenti, con accesso da Via Zia Lisa n. 245/A, censite al catasto terreni al foglio 39, particelle 489 e 1335.

La particella 489 è un fabbricato diruto, ex rurale, della superficie di circa mq. 40, la particella 1335 è in parte sede stradale (circa mq. 90) e in parte area relitta di fabbricato diruto (circa mq. 100). Complessivamente hanno una superficie pari a mq. 230 ma escludendo la porzione destinata a sede stradale la superficie commerciale è pari a mq. 140.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle strutture è scadente.

Lotto 8

Il terreno in oggetto ha l'accesso da una stradella privata con inizio da Via Zia Lisa n. 245/A di cui ne costituisce parte ed è distinto al catasto terreni al foglio 39, particella 1452.

E' suddiviso in due distinte porzioni una, come detto, è destinata a sede stradale (circa mq. 300) e l'altra è un'area libera di circa mq 745, completamente delimitata da fabbricati e/o recinzione con muro in cemento e ringhiera metallica. La superficie del piazzale è in sterrato ed è attualmente destinata a deposito di materiale.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Lotto 9

Il compendio è costituito da un'unica particella terreni che si sviluppa adiacente alla SS 191 ed è censito al catasto terreni al foglio 40, particella 233.

Il terreno risulta incolto e in stato di abbandono, ha un fronte strada di circa mt 120, allo stato è recintato ma non possiede un accesso diretto dalla strada. Non è presente recinzione verso gli altri terreni confinanti.

Non avendo un accesso diretto dalla strada appare che, attualmente, si acceda al fondo attraverso la stradella a ovest identificata dalla particella 315 e di proprietà di terzi.

Il fondo presenta giacitura pianeggiante, risulta libero da occupazioni e risulta, planimetricamente, sommariamente corrispondente a quanto rappresentato nella mappa catastale.

4.s. Determini il valore di ciascun immobile

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

E' da evidenziare che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati nelle zone di cui si tratta, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da

stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

A seguito delle indagini di mercato lo scrivente ha determinato i valori base unitari di stima da adottare per i beni in esame. Note le superfici commerciali ed i prezzi medi di mercato si otterranno i valori delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno assegnare i seguenti valori:

Lotto 1: terreno €/mq 2,00

Lotto 7: terreno €/mq 50,00

Lotto 8: terreno €/mq 30,00

Lotto 9: terreno €/mq 3,00

Conoscendo le superfici commerciali ed il valore unitario per metro quadrato si otterrà il valore complessivo dei beni costituenti i lotti 1, 7, 8, 9, pari ad **Euro 467.946,00**:

- Lotto 1: mq 205.153 x €2,00 = € 410.306,00;

- Lotto 7: mq 140 x € 50,00 = € 7.000,00;

- Lotto 8: mq 745 x € 30,00 = € 22.350,00;

- Lotto 9: mq 9430 x € 3,00 = € 28.290,00.

Per il Lotto 9 andrà calcolato il valore dell'enfiteusi. Se il valore venale del terreno agricolo è stato stimato in € 28.290,00 applicando un rendimento del 2,5% e capitale di affrancazione pari a 15 annualità, il calcolo del valore di enfiteusi sarà il seguente:

Valore del terreno	€ 28.290,00
--------------------	-------------

Canone enfiteutico annuo € 28.290 x 2,5% € 707,25

Capitale di affrancazione € 707,25 x 15 € 10.608,75

In formula:

Valore del terreno $€ 28.290,00 \times 0,025 = 707,25 \times 15 = € 10.608,75$

DETRAZIONE DEI COSTI PER LA DEFINIZIONE DELLA SANATORIA DI CATANIA:

Per il lotto 1 si rileva che il deposito distinto alla particella 616 sub. 1 (realizzato sulla particella 546) e le strutture a servizio dell'attività agricola (realizzate sulla particella 549), potranno essere regolarizzate in sanatoria con un costo complessivo stimato forfettariamente in € 20.000,00. Detraendo dall'importo stimato i costi della sanatoria si avrà: $€ 410.306,00 - 20.000,00 = € 390.306,00$

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO IN ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE

Considerata la particolare condizione di trasferimento (asta giudiziaria), che non offre garanzia per i vizi del bene venduto, si applicherà al valore stimato una riduzione pari al 15% e pertanto il valori finali saranno i seguenti:

- Lotto 1 € 390.306,00 – 15% = € 331.760,10

- Lotto 7 € 7.000,00 – 15% = € 5.950,00

- Lotto 8 € 22.350,00 – 15% = € 18.997,50

- Lotto 9 € 1.608,75 – 15% = € 9.017,44

4.1. Indichi l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti separati

Considerata la tipologia, consistenza e fruibilità dei beni, si ritiene opportuno procedere alla vendita in più lotti separati.

- Lotto 1 - sarà costituito dai beni indicati ai punti 1-5;
- Lotto 2 - sarà costituito dai beni indicati ai punti 3-4;
- Lotto 3 - sarà costituito dai beni indicati al punto 6-7;

- Lotto 4 - sarà costituito dal bene indicato al punto 8;
- Lotto 5 - sarà costituito dal bene indicato al punto 9;
- Lotto 6 - sarà costituito dai beni indicati al punto 10-11-13;
- Lotto 7 - sarà costituito dai beni indicati al punto 12-14;
- Lotto 8 - sarà costituito dal bene indicato al punto 15;
- Lotto 9 - sarà costituito dal bene indicato al punto 16.

4.u. Alleghi idonea documentazione fotografica e planimetrie catastali

Alla presente relazione si allegano una completa documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione (*cfr. all. FO-L1 - FO-L2 - FO-L3 - FO-L4 - FO-L5 - FO-L6 - FO-L7 - FO-L8 - FO-L9*) e le planimetrie catastali presenti all'Agenzia delle Entrate;

4.v. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Come affermato in precedenza i lotti oggetto di vendita sono in parte in piena proprietà degli esecutati e in parte solo in quota e precisamente:

- i Lotti 1 e 2 sono in piena proprietà degli esecutati;
- nel Lotto 3 i beni di cui al punto 6 sono in piena proprietà agli esecutati mentre il bene di cui al punto 7 è in quota di piena proprietà pari a 1/5;
- i Lotti 4-5-6-7 e 8 sono in quota pari a 1/5 di piena proprietà agli esecutati;
- il Lotto 9 è in pieno diritto di enfiteusi agli esecutati e in pieno diritto del concedente 1/1 a soggetti terzi estranei alla procedura.

Considerata la natura degli immobili e la quota di proprietà esclusa dall'esecuzione si ritiene che gli immobili non risultino comodamente divisibili.

La quote di pertinenza dei debitori esecutati, può assumersi in:

- Lotto 1..... € 331.760,10

- Lotto 7..... € 5.950,00 : 5 = € 1.190,00

- Lotto 8..... € 18.997,50 : 5 = € 3.799,50

- Lotto 9..... € 9.017,44

par un totale di € 345.767,04 = in c.t. € 346.000,00 (trecentoquarantaseimila/00)

4.w. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione

Considerate le esigue quote di proprietà del debitore nei beni in comune non si ritiene conveniente predisporre un progetto di divisione in natura che tenga conto delle singole quote di proprietà.

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli limitatamente ai beni senza la presenza di fabbricati. Sulla scorta degli elementi reperiti si fornisce al G.E. una valutazione parziale dei beni oggetto di esecuzione con tutti gli elementi necessari per la vendita. Si riporta di seguito il riepilogo dei valori determinati per i singoli lotti al netto dei costi di regolarizzazione delle opere abusive e della riduzione di prezzo per i rischi in assenza di garanzia:

- Lotto 1 € 331.760,10

- Lotto 7 € 1.190,00

- Lotto 8 € 3.799,50

- Lotto 9 € 9.017,44

per un totale di € 345.767,04 = in c.t. € 346.000,00 (trecentoquarantaseimila/00)

6. ALLEGATI

01) Verballi di sopralluogo; CDU-01) Certificato di destinazione urbanistica; CDU-02) Certificato di destinazione urbanistica; CDU-03) Certificato di destinazione urbanistica; CDU-04) Certificato di destinazione urbanistica; L1-01) Visure catastali; L1-02) Visura ipotecaria; L2-01) Visure catastali; L2-02) Visura ipotecaria; L3-01) Visure catastali; L3-02) Visura ipotecaria; L4-01) Visure catastali; L4-02) Visura ipotecaria L4-03) Atto di provenienza; L4-04) Dichiarazione IACP; L5-01) Visure catastali; L5-02) Visura ipotecaria; L5-03) Atto di provenienza; L6-01) Visure catastali; L6-02) Visura ipotecaria; L7-01) Visure catastali; L7-02) Visura ipotecaria; L8-01) Visure catastali; L8-02) Visura ipotecaria; L9-01) Visure catastali; L9-02) Visura ipotecaria; FO-L1) Foto lotto 1; FO-L2) Foto lotto 2; FO-L3) Foto lotto 3; FO-L4) Foto lotto 4; FO-L5) Foto lotto 5; FO-L6) Foto lotto 6; FO-L7) Foto lotto 7; FO-L8) Foto lotto 8; FO-L9) Foto lotto 9; PL-L1-01) mappa catastale; ; PL-L7-01) mappa catastale; ; PL-L8-01) mappa catastale; ; PL-L9-01) mappa catastale; file separato: prove invio relazione alle parti.

Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 07 Agosto 2026

Con osservanza
l'esperto
Gregorio Cassar Scalia