



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
Sesta sezione civile

Giudice Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia



Procedimento N. 783/2018 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 783/2018 r.g.:
promosso da: **ELROND NPL 2017 s.r.l.**
nei confronti di: **DEBITORI ESECUTATI**



Nicolosi, 11/05/2024



IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Borzi




(timbro e firma)




PREMESSA	4
MANDATO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	9
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;	10
B) VERIFICHILA 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;	13
C) VERIFICHILA 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 ABBA ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA VERIFICHILA 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;	14
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;	16
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;	16
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;	17
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;	18
H) INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;	20

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;..... 22

J) VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01 , CHIARISCA, QUINDI, SE I CESPITI MEDESIMI SIANO O MENO SANABILI, O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003, INDICANDO, PREVIA ASSUNZIONE DELLE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, LE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), QUANTIFICATI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA; PRECISI, INFINE, SE PENDONO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE I RELATIVI COSTI. OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, QUANTIFICHI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DIA ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA. 22

K) ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI, INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEI RELATIVI CONTRATTI NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO (SI RIMANDA A TAL PROPOSITO ALLE RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)..... 23

L) ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO LA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, LA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), GLI ACCESSI ED I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, DESCRIVENDO IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVINO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. CON RIFERIMENTO AL SINGOLO BENE, PRECISI EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.), LA TIPOLOGIA, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E - PER GLI IMPIANTI - LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; 23

M) DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA; TENGA CONTO ALTRESÌ DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20 % DEL VALORE STIMATO; 30

N) INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO

DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE; 35

O) ALLEGHI 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; 36

P) ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE; PRECISI IN PARTICOLARE SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA; 36

Q) NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A TAL FINE DOVRÀ INDIVIDUARE LOTTI OMOGENEI, SENZA NECESSARIAMENTE FRAZIONARE CIASCUN BENE IN TANTE PARTI QUANTI SONO I LOTTI: OGNI LOTTO DOVRÀ CIOÈ ESSERE FORMATO DA UNO O PIÙ BENI CHE CONSENTANO DI COMPORRE LA QUOTA DEL 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. 37

CONCLUSIONI..... 37

ELENCO ALLEGATI 39

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
Sesta sezione civile

Giudice Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

Procedimento N. 783/2018 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 783/2018 r.g.:
promosso da: **ELROND NPL 2017 s.r.l.**
nei confronti di: **DEBITORI ESECUTATI**

Premessa

In data 09/11/2023, il Giudice Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia, nominava il sottoscritto Ing. Antonino Borzi, iscritto con n. A4752 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto. Fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 06/12/2023, il sottoscritto spediva gli avvisi alle parti nelle forme di Legge.

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti":

- 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, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

- l)** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi 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;
- m)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- n)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o)** 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;
- p)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q)** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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.

Svolgimento delle operazioni peritali

SOPRALLUOGO DEL 6/12/2023

In data 09/11/2023 il sottoscritto CTU ha inviato alle parti regolare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 6/12/2023 con PEC di comunicazione inizio operazioni peritali del 20/11/2023 all'avv. Roberto Li Mura nella qualità di rappresentante e difensore dei sigg.ri debitori esecutati e agli avvocati Isabella Testa e Gaetano Carlo Messina nella qualità di rappresentanti e difensori di Elrond NPL 2017 s.r.l. (allegato n. 1). In data 05/12/2023 l'avv. Roberto Li Mura inviava al sottoscritto una PEC con la quale chiedeva di posticipare il sopralluogo per i giorni 13 o 14 Dicembre per ragioni attinenti a visite mediche non postergabili dei suoi assistiti, il sottoscritto CTU accoglieva la richiesta dell'avv. Li Mura e rispondeva fissando il sopralluogo per il 13/12/2023 comunicandolo contestualmente a tutte le parti (allegato n. 2).

SOPRALLUOGO DEL 13/12/2023

In data 13/12/2023 il sottoscritto CTU, dopo le relative comunicazioni alle parti di cui sopra (allegato n. 2) alle ore 10,00, si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo (CT) e alla presenza dei sig.ri debitori esecutati iniziava le operazioni peritali effettuando una ricognizione generale dell'appartamento sito in Catasto al foglio 8 part. 86 sub. 12, un rilievo strumentale e un rilievo fotografico, redigendo infine il verbale di sopralluogo (allegato n. 3) e concordando con i debitori esecutati la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno successivo 14/12/2023 alle ore 15,00, poiché gli stessi non erano riusciti a trovare le chiavi per poter effettuare l'accesso al garage sito presso lo stesso stabile e distinto in Catasto al foglio 8 part. 86 sub. 41. Inoltre, contestualmente si fissava con i sigg.ri debitori esecutati il sopralluogo nella bottega sita in Via Cagliari n. 14/A Catania per le ore 10,00 del 10/01/2024.

SOPRALLUOGO DEL 14/12/2023

In data 14/12/2023 alle ore 15,00 il sottoscritto CTU si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo (CT) e alla presenza della sig.ra debitrice esecutata iniziava le operazioni peritali effettuando una ricognizione generale del garage in Catasto al foglio 8 part. 86 sub. 41, un rilievo strumentale e un rilievo fotografico, redigendo infine il verbale di sopralluogo (allegato n. 4).

SOPRALLUOGO DEL 10/01/2024

Il sottoscritto dopo aver comunicato con PEC (allegato n. 5) del 09/01/2024 agli Avv.ti Testa e Messina nella qualità di rappresentanti e difensori di ELROND NPL 2017 s.r.l. il proseguo delle operazioni peritali, in data 10/01/2024 si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti

presso la Via Cagliari n. 14/A. Catania, in Catasto al foglio 14 part. 73 sub. 7, a seguito di ciò lo scrivente alla presenza del sig. debitore esecutato iniziava le operazioni peritali effettuando una ricognizione generale dei luoghi, un rilievo strumentale dell'immobile e un rilievo fotografico, redigendo infine il verbale di sopralluogo (allegato n. 6). Contestualmente si fissavano i sopralluoghi per i terreni siti nel Comune di Pedara al foglio 12 part. 33 e nel Comune di Nicolosi al foglio 23 part. 471 e 472 per le ore 10,00 del 20/01/2024.

SOPRALLUOGO DEL 27/01/2024

Lo scrivente dopo aver concordato lo spostamento, richiesto dal Sig. debitore esecutato, del sopralluogo fissato per il 20/01/2024 al 27/01/2024 e dopo aver comunicato con PEC (allegato n. 7) del 26/01/2024 agli Avv.ti Testa e Messina nella qualità di rappresentanti e difensori di ELROND NPL 2017 s.r.l. il proseguo delle operazioni peritali, in data 27/01/2024 si recava alla presenza dei sigg.ri debitori esecutati presso i terreni ricadenti nel Comune di Pedara al foglio 12 part. 33 e nel Comune di Nicolosi al foglio 23 part. 471 e 472. effettuando per il terreno sito nel Comune di Pedara in Contrada Piano Ellera n. 1, una ricognizione esterna dei luoghi e un rilievo fotografico in quanto il terreno si trova in completo stato di abbandono da parecchio tempo e non è stato possibile nemmeno poter aprire il cancello per potervi accedere, mentre per il terreno sito nel Comune di Nicolosi in Via Vincenzo Torre effettuava una ricognizione generale dei luoghi, un rilievo strumentale dei due immobili abusivi presenti ed un rilievo fotografico. Infine si redigeva il verbale di sopralluogo (allegato n. 8). In merito all'immobile sito in Via Vincenzo Giuffrida n. 10 Catania in Catasto al foglio 14 part. 73 sub. 32 il sig. debitore esecutato dichiarava di non essere proprietario e di non essere a conoscenza del suddetto immobile, pertanto il sottoscritto CTU si riservava di verificare la proprietà dell'immobile e procedere con l'eventuale sopralluogo.

SOPRALLUOGO DEL 12/04/2024

Il sottoscritto dopo aver effettuato le dovute ricerche catastali e notarili, presso i competenti uffici, per stabilire la proprietà dell'immobile sito in Via Vincenzo Giuffrida n. 10 Catania in Catasto al foglio 14 part. 73 sub. 32 e dopo aver concordato con il Sig. debitore esecutato il sopralluogo nel suddetto immobile per le ore 9,00 del 12/04/2024, si è ritrovato sui luoghi con i sigg.ri debitore esecutato e il nipote omissis, i quali hanno fornito al sottoscritto la documentazione consistente nella "Ricevuta di Consegna al Catasto della variazione del sub. 32 a sub. 45" dell'immobile oggetto di perizia (allegato n. 9) e uno stralcio dell'Atto di Divisione del 28/01/2000 rogato dal Notaio Geraci nel quale il garage oggetto di stima viene attribuito per intero alla sig.ra omissis (allegato n. 10). Il sig. omissis comunicava al sottoscritto che attualmente detto immobile è interamente di sua proprietà e gli è pervenuto da parte della madre omissis con Atto di Donazione del 26/02/2023 rogato dal Notaio Dott. Puglisi Daniele Repertorio n. 4104, parimenti, alla sig.ra omissis l'immobile era pervenuto per la quota del 100% con successione testamentaria (allegato n. 11) della madre, sig.ra omissis, del 11/04/2019 Volume 88888 n. 199915 registrato in data 29/06/2020. Chiarito quanto sopra il sottoscritto redigeva il verbale di sopralluogo (allegato n. 12).

Mancata proprietà dell'immobile adibito a garage e distinto in Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 73 sub. 45 (ex sub. 32) sito in Via Vincenzo Giuffrida n. 10 Catania al debitore esecutato sig. Debitore esecutato.

Il sottoscritto CTU in riferimento all'immobile adibito a garage sito in Via Vincenzo Giuffrida n. 10 Catania e distinto in Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 73 sub. 32 avendo effettuato le dovute ricerche catastali e notarili e da quanto dichiarato dal debitore esecutato sig. omissis e dal nipote sig. omissis come sopra documentato, ha potuto appurare quanto segue:

- Il suddetto immobile ha ingresso da Via Cagliari n. 12 Catania e non dal civico n. 10 di Via Vincenzo Giuffrida Catania ed è ubicato al piano terra e non al primo piano, come si evince erroneamente dalla visura catastale ([allegato n. 13](#));
- L'immobile è identificato catastalmente nell'atto di pignoramento al foglio 14 part. 73 sub. 32, ma allo stato attuale il sub. 32 risulta soppresso come riportato nella visura storica ([allegato n. 14](#)) e come si evince dalla "Richiesta di modifica del sub" prodotta dal sig. omissis in sede di sopralluogo ([già allegato n. 9](#)) l'immobile ad oggi è individuato catastalmente con il sub. 45 ([allegato n. 13](#)).
- L'immobile perveniva indivisamente e in parti uguali ai sigg.ri omissis con Atto di Permuta a rogito del notaio Dott. Salvatore Russo del 24/11/1987 contro Si allega Nota di trascrizione con Registro generale n. 43908 e Registro particolare n. 34205 del 01/12/1987 ([allegato n. 45](#)).
- Con Atto di Divisione del 28/10/2000 avente Repertorio n. 1998 e Raccolta n. 6516 ([allegato n. 16](#)) a rogito del Notaio Dott.ssa Geraci Giuseppa le parti omissis procedevano alla divisione dei beni in comune, in particolare la sig.ra omissis si attribuiva il 100% della piena proprietà del "vano garage posto a piano terra, avente accesso dal cortile interno del fabbricato, distinto con la lettera "M", esteso circa mq.12 (dodici) confinante con garage di cui all'articolo 1, con cortile condominiale, con ingresso pedonale, detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania alla partita 1051746, foglio 14, mappale 919 (erroneamente senza sub), Cat.C/6, cl.7°, mq.12, RCL.94.800 (scheda n. 524/83). Il sig. omissis confermava al sottoscritto CTU, in sede di sopralluogo, che la suddetta descrizione dell'immobile anche se non riportava il subalterno si riferiva all'ex sub. 32 oggi sub. 45. **Pertanto già dal 28/10/2000 il garage pignorato non era più di proprietà del sig. debitore esecutato.**
- Con successione testamentaria ([allegato n. 11](#)) di omissis del 11/04/2019 Volume 88888 n. 199915 registrato in data 29/06/2020 la De Cuius attribuiva la quota del 100% della piena proprietà del suddetto garage alla figlia, sig.ra omissis.
- Infine, la sig.ra omissis donava con Atto del 26/02/2023 rogato dal Notaio Dott. Puglisi Daniele Repertorio n. 4104 al proprio figlio omissis il garage in oggetto, che ad oggi è l'unico e attuale proprietario.

Da quanto sopra esposto, poiché il sig. debitore esecutato non è proprietario del garage sito in Via Cagliari n. 12, Catania e distinto in Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 73 sub. 45 (ex sub. 32) il suddetto immobile non verrà incluso nel procedimento di stima.

Risposta ai quesiti

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

I luoghi oggetto del procedimento consistono in quattro immobili distinti fra tre fabbricati e tre terreni:

- Abitazione di tipo civile sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2, piano I, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 12, composto da 7,5 vani catastali, Cat. A/2, Rendita Catastale € 581,01;
Unità immobiliare sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 41, Consistenza 16,00 mq, Cat. C/6, Rendita Catastale € 38,84;
- Unità immobiliare sita a Catania (CT), Via Cagliari n. 14/ A, piano T, Mq. 41, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al fg. 14, part. 73 sub. 7, Consistenza 41,00 mq, Cat. C/1, Rendita Catastale € 1.071,44;
- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 471, Rendita Dominicale € 0,03;
- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 472, Rendita Dominicale € 1,15;
- Tratto di terreno sito in tratto di terreno sito a Pedara (CT), Contrada Piano Ellera Loc. Cava, snc, are 56.42, riportato al Catasto Terreni del Comune di Pedara (CT) al fg. 12, part. 33, Rendita Dominicale € 8,74;

L'appartamento per civile abitazione sito in Via Magna Grecia n. 2 è regolarmente accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo ad eccezione dell'ubicazione, poiché nella visura viene erroneamente riportato l'indirizzo di Via Nuovaluce n. 71/A come in appresso specificato:

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
8	86	12	A/2	2	7,5 vani	581,01	Omissis per 50/100 Debitrice eseguita per 50/100	Via Nuovaluce n. 71/A Piano Primo

L'immobile confina a nord-ovest con terrazzino, a sud-est con corte esterna e corpo scala condominiale. Si allega estratto di mappa catastale (allegato n. 17), visura storica per immobili (allegato n. 18) e la planimetria catastale (allegato n. 19).

Da quanto sopra esposto, si evince la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

- Il garage è sito in Tremestieri Etneo Via Magna Grecia n. 2, piano S1, precisamente il sottoscritto ha appurato che il fabbricato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 8 particella n. 86 sub. 41 ed ha una superficie catastale di 16 mq.

L'immobile è regolarmente accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo ad eccezione dell'ubicazione, poiché nella visura viene erroneamente riportato con indirizzo "Via da denominare" come in appresso specificato:

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
8	86	41	C/6	4	16 mq.	38,84	Omissis per 50/100 Debitrice eseguita per 50/100	Via da denominare Piano S1

Si allega estratto di mappa catastale (già allegato n. 17), visura storica per immobili (allegato n. 20) e la planimetria catastale (allegato n. 21).

Da quanto sopra esposto, si evince la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti a meno della errata denominazione dell'indirizzo dove è ubicato l'immobile.

- La bottega è sita in Catania Via Caglia n. 14/A ed attualmente è adibita ad officina. Il sottoscritto ha appurato che il fabbricato è riportato al Catasto Terreni del Comune di Catania al foglio 14 particella n. 73 sub. 7 ed ha una superficie di 41,00 mq. L'immobile confina a nord con la Via Cagliari, a sud con altro immobile, ad est e ad ovest con altra bottega. La planimetria catastale non è disponibile agli atti dell'Ufficio Catastale di Catania, il sottoscritto è riuscito a reperire l'accertamento e classamento della bottega, dal quale si evince nella seconda pagina del documento uno schema della disposizione degli ambienti che rispecchia lo stato attuale dell'immobile.

L'immobile di proprietà del sig. debitore esecutato è regolarmente accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Catania come in appresso specificato:

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita	Ditta catastale	Ubicazione
----	-------	-----	------	-----	----------	---------	-----------------	------------

					(Sup.Cat.)	(€)		
14	73	7	C/1	4	41 mq.	1.071,44	Prop. eseguito per 100/100	Via Cagliari n. 14/A Piano T

Si allega estratto di mappa catastale (allegato n. 22), visura storica per immobili (allegato n. 23), PEC con richiesta documentazione e relativo Accertamento e classamento immobile (allegato n. 24).

- Il terreno oggetto di stima è sito in Nicolosi Via Vincenzo Torre s.n., precisamente il sottoscritto ha appurato che è riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi al foglio 23 particella n. 471 e 472 ed hanno una superficie catastale rispettivamente di 117 mq e di 1240 mq. Il terreno confina a ovest con Via Vincenzo Torre, a est e a sud con part. 238 e a nord con stradella privata.

Il terreno è regolarmente accatastato al Catasto terreni del Comune di Nicolosi come in appresso specificato:

Fg	P.lla	Qualità	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita dominic ale (€)	Ditta catastale
23	471	Incolt. Produtt.	2	117 mq.	0,03	Debitore eseguito per 50/100 Debitrice eseguita per 50/100
23	472	Incolt. Produtt.	1	1240 mq.	1,15	Debitore eseguito per 50/100 Debitrice eseguita per 50/100

Si allega estratto di mappa catastale (allegato n. 25), visura storica per immobili (allegato n. 26 e 27).

- Il terreno in oggetto è sito nel Comune di Pedara e precisamente in Contrada Ellera, il sottoscritto ha appurato che è riportato al Catasto Terreni del Comune di Pedara al foglio 12 particella n. 33 ed ha una superficie catastale di 5642 mq. Il terreno confina a ovest con la part. 434, a est con part. 293 e a nord con strada pubblica.

Il terreno è regolarmente accatastato al Catasto terreni del Comune di Pedara come in appresso specificato:

Fg	P.lla	Qualità	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita dominical e (€)	Ditta catastale
12	33	Bosco ceduo	2	5642 mq.	8,74	Debitore esecutato per 100/100

Si allega estratto di mappa catastale (allegato n. 28), visura storica per immobili (allegato n. 29). Si precisa che nella visura catastale non è specificato che il sig. debitore esecutato acquistava il bene in regime di comunione dei beni con la moglie Debitrice esecutata.

Da quanto sopra esposto, si evince la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, a meno delle difformità sopra evidenziare.

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, disposto da Elrond NPL 2017 s.r.l P. IVA rappresentata e difesa dall'avv. Isabella Testa cod. fisc. e dall'avv. Gaetano Messina cod. fisc. e nella nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento, per così come trascritto, colpisce tutti i diritti spettanti ai debitori esecutati debitore esecutato cod. fisc. omissis e debitrice esecutata cod. fisc. omissis sui seguenti beni immobili di cui si fornisce la descrizione che segue:

- Abitazione di tipo civile sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2, piano I, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 12, composto da 7,5 vani catastali, Cat. A/2, Rendita Catastale € 581,01, di proprietà per 500/1000 di debitrice esecutata e per 500/1000 di omissis;
- Unità immobiliare sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 41, Consistenza 16,00 mq, Cat. C/6, Rendita Catastale € 38,84, di proprietà per 500/1000 di debitrice esecutata e per 500/1000 di omissis;
- Unità immobiliare sita a Catania (CT), Via Cagliari n. 14/A, piano T, Mq. 41, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al fg. 14, part. 73 sub. 7, Consistenza 41,00 mq, Cat. C/1, Rendita Catastale € 1.071,44, di proprietà per 1000/1000 di debitore esecutato;

- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 471, Rendita Dominicale € 0,03, di proprietà per 500/1000 di debitrice esecutata e per 500/1000 di debitore esecutato;
- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 472, Rendita Dominicale € 1,15 di proprietà per 500/1000 di debitrice esecutata e per 500/1000 di debitore esecutato;
- Tratto di terreno sito a Pedara (CT), Contrada Piano Ellera Loc. Cava, snc, are 56,42, riportato al Catasto Terreni del Comune di Pedara (CT) al fg. 12, part. 33, Rendita Dominicale € 8,74, di proprietà per 500/1000 di debitrice esecutata e per 500/1000 di debitore esecutato;

Si precisa che l'unità immobiliare sita a Catania (CT) in Via Vincenzo Giuffrida n. 10, piano 1, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al fg. 14, part. 73 sub. 32 non è di proprietà dei sigg.ri debitore esecutato e debitrice esecutata, pertanto non sarà oggetto di stima.

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;

In base alle ricerche effettuate il sottoscritto può così riassumere la provenienza dei beni:

Solo la debitrice esecutata sig.ra Debitrice esecutata è proprietaria per la quota di metà dei seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2, piano I, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 12, composto da 7,5 vani catastali, Cat. A/2, Rendita Catastale € 581,01, di proprietà per 500/1000 di debitrice esecutata e per 500/1000 della figlia omissis;
- Garage sito a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 41, Consistenza 16,00 mq, Cat. C/6, Rendita Catastale € 38,84, di proprietà per 500/1000 di debitrice esecutata e per 500/1000 della figlia omissis;

in virtù della successione di omissis per testamento olografo, trascritta il 01/12/2008 ai nn. 70500/44588 ([allegato 30 Nota di trascrizione](#)), pur tuttavia non risulta specifica Nota di Trascrizione sugli immobili in Tremestieri Etneo ([allegato 31 Elenco sintetico delle formalità su immobile](#)), come diversamente indicato nella **Certificazione Notarile del 21/12/2018 depositata nel presente procedimento a firma del Notaio Zuccarello Marcolini**, che riporta Nota di Trascrizione di *“accettazione tacita di eredità in morte di omissis, da parte degli eredi, datata 19/12/2018 ai nn. 499000/36686”* ([allegato 32 Nota di trascrizione accettazione tacita solo su immobili di Nicolosi e S.G. La Punta](#)), la quale Nota è stata trascritta in base ad un atto precedente

di sette anni ovvero dell'11/08/2011 rogato dal Notaio Pittella Arturo, con cui la debitrice Debitrice eseguita donava alla figlia omissis immobili siti in Nicolosi e San Giovanni La Punta, come si evince dalla Trascrizione del 12/08/2021 n. 43310/30948 ([allegato 33 Nota di trascrizione donazione](#)). Pertanto solo dalle ricerche ipocatastali effettuate sul "nominativo Debitrice eseguita" ([allegato 34 Elenco sintetico delle formalità su nominativo](#)) risulta la formalità denominata "Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità". Infatti, non è necessario che i dati degli immobili siano indicati nel titolo in base al quale si chiede la trascrizione, ma è invece necessario che questi dati siano riportati nella nota di trascrizione che non esiste, venendo meno la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla ricerca su Note di trascrizione con esito negativo ([allegato 35 esito negativo Note](#)). La titolarità degli immobili suddetti si è completata con la riunione di usufrutto in morte della madre della debitrice sig.ra omissis deceduta il 29/10/2012.

Il debitore eseguitato sig. omissis è unico proprietario del seguente immobile:

- Bottega sita a Catania (CT), Via Cagliari n. 14/ A, piano T, Mq. 41, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al fg. 14, part. 73 sub. 7, Consistenza 41,00 mq, Cat. C/1, Rendita Catastale € 1.071,44, di proprietà per 1000/1000 di debitore eseguitato;

in virtù della successione del padre omissis con Trascrizione tacita di eredità in data 19/12/2018 ai nn. 49898/36684 ([allegato 36 Nota di trascrizione accettazione tacita](#)) e Trascrizione tacita del fratello omissis in data 19/12/2018 ai nn. 49899/36685 ([allegato 37 Elenco sintetico delle formalità per immobile](#)) e successiva divisione con atto a Rogito del Notaio Geraci Giuseppa del 28/01/2000 ([già allegato 16](#)).

I debitori eseguitati sigg.ri omissis sono proprietari dei seguenti immobili:

- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 471, Rendita Dominicale € 0,03, di proprietà per 500/1000 di Debitrice eseguita e per 500/1000 di Debitore eseguitato;
- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 472, Rendita Dominicale € 1,15 di proprietà per 500/1000 di Debitrice eseguita e per 500/1000 di Debitore eseguitato;

in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Attaguile Francesco del 27/02/1997 trascritto il 04/03/1997 ai nn. 7324/5862 ([allegato 38 Nota di trascrizione](#)).

I debitori eseguitati sigg.ri Debitore eseguitato è Debitrice eseguita sono proprietari dei seguenti immobili:

- Tratto di terreno sito a Pedara (CT), Contrada Piano Ellera Loc. Cava, snc, are 56.42, riportato al Catasto Terreni del Comune di Pedara (CT) al fg. 12, part. 33, Rendita Dominicale € 8,74, di proprietà per 500/1000 di Debitrice eseguita e per 500/1000 di Debitore eseguitato;

in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Grassi Fabrizio del 15/10/1991 trascritto il 31/10/1991 ai nn. 43786/31408 ([allegato 39 Nota di trascrizione](#)).

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;

Come risulta dalla certificazione notarile ipocatastale certificata dal notaio Dott. Zuccarello Marcolini Andrea e dalle relative ispezioni ipotecarie e note di trascrizione da me richieste e verificate per la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ovvero il 06/09/2018 sui seguenti immobili:

La debitrice esecutata sig.ra Debitrice esecutata è proprietaria per la quota di metà dei seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2, piano I, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 12;
- Garage sito a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 41;

in virtù della successione di omissis per testamento olografo, trascritta il 01/12/2008 ai nn. 70500/44588 ([allegato 30 Nota di trascrizione](#)), pur tuttavia non risulta specifica Nota di Trascrizione sugli immobili in Tremestieri Etneo ([allegato 31 Elenco sintetico delle formalità su immobile](#)), **come diversamente indicato nella Certificazione Notarile del 21/12/2018 depositata nel presente procedimento a firma del Notaio Zuccarello Marcolini**, che riporta Nota di Trascrizione di *“accettazione tacita di eredità in morte di omissis, da parte degli eredi, datata 19/12/2018 ai nn. 499000/36686”* ([allegato 32 Nota di trascrizione accettazione tacita solo su immobili di Nicolosi e S.G. La Punta](#)), la quale Nota è stata trascritta in base ad un atto precedente di sette anni ovvero dell'11/08/2011 rogato dal Notaio Pittella Arturo, con cui la debitrice esecutata donava alla figlia omissis immobili siti in Nicolosi e San Giovanni La Punta, come si evince dalla Trascrizione del 12/08/2021 n. 43310/30948 ([allegato 33 Nota di trascrizione donazione](#)). Pertanto solo dalle ricerche ipocatastali effettuate sul *“nominativo Debitrice esecutata”* ([allegato 34 Elenco sintetico delle formalità su nominativo](#)) risulta la formalità denominata *“Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità”*. Infatti, non è necessario che i dati degli immobili siano indicati nel titolo in base al quale si chiede la trascrizione, ma è invece necessario che questi dati siano riportati nella nota di trascrizione che in questo caso non esiste, venendo meno la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla ricerca su Note di trascrizione con esito negativo ([allegato 35 esito negativo Note](#)). La titolarità degli immobili suddetti si è completata con la riunione di usufrutto in morte della madre della debitrice sig.ra omissis deceduta il omissis.

Il debitore esecutato sig. Debitore esecutato è unico proprietario del seguente immobile:

- Bottega sita a Catania (CT), Via Cagliari n. 14/ A, piano T, Mq. 41, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al fg. 14, part. 73 sub. 7;

in virtù della successione del padre omissis con Trascrizione tacita di eredità in data 19/12/2018 ai nn. 49898/36684 ([allegato 36 Nota di trascrizione accettazione tacita](#)) e Trascrizione tacita del fratello omissis in data 19/12/2018 ai nn. 49899/36685 ([allegato 37 Elenco sintetico delle formalità](#)

per immobile) e successiva divisione con atto a Rogito del Notaio Geraci Giuseppa del 28/01/2000 (già allegato 16).

I debitori esegutati sigg.ri Debitore esegutato e Debitrice esegutata sono proprietari dei seguenti immobili:

- Tratto di terreno a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 471,
- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 472,

in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Attaguile Francesco del 27/02/1997 trascritto il 04/03/1997 ai nn. 7324/5862 (allegato 38 Nota di trascrizione).

I debitori esegutati sigg.ri Debitore esegutato e Debitrice esegutata sono proprietari dei seguenti immobili:

- Tratto di terreno sito a Pedara (CT), Contrada Piano Ellera Loc. Cava, snc, are 56.42, riportato al Catasto Terreni del Comune di Pedara (CT) al fg. 12, part. 33,

in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Grassi Fabrizio del 15/10/1991 trascritto il 31/10/1991 ai nn. 43786/31408 (allegato 39 Nota di trascrizione).

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;

In ottemperanza all'ex art.567, secondo comma del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto accedeva al Fascicolo Telematico del Ruolo delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania per prendere visione degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che, ai sensi del citato articolo di legge, la documentazione è da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto alla redazione della presente perizia.

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;

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, e sulla base della certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio notaio Dott. Zuccarello Marcolini Andrea, per la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento, sugli immobili:

- Abitazione di tipo civile sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2, piano I, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 12;
- Unità immobiliare sita a Tremestieri Etneo (CT), Via Magna Grecia n. 2 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al fg. 8, part. 86 sub. 41;

- Unità immobiliare sita a Catania (CT), Via Cagliari n. 14/ A, piano T, Mq. 41, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al fg. 14, part. 73 sub. 7;
- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 471;
- Tratto di terreno sito a Nicolosi (CT), Contrada Salto Delle Rose snc, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nicolosi (CT) al fg. 23, part. 472;
- Tratto di terreno sito a Pedara (CT), Contrada Piano Ellera Loc. Cava, snc, are 56,42, riportato al Catasto Terreni del Comune di Pedara (CT) al fg. 12, part. 33;

risultano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli):

- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 41956/3165 del 29/07/2013, nascente da decreto ingiuntivo n. 4480 del Tribunale di Catania del 09/07/2013 a favore di _____ contro i sigg.ri Debitore esecutato e Debitrice esecutata. (allegato n. 40 Note di iscrizione);
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 26344/2560 del 10/07/2014, nascente da decreto ingiuntivo n. 2709 del Tribunale di Catania del 20/05/2014 a favore di _____ contro i sigg.ri Debitore esecutato e Debitrice esecutata. (allegato n. 41 Note di iscrizione);
- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 06/09/2018 ai nn. 34432/25905 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania (CT) in data 13/08/2018, repertorio n. 7536, a favore di _____ con sede in _____ contro i sigg.ri Debitore esecutato e Debitrice esecutata. (allegato n. 42 Nota di trascrizione pignoramento).

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;

Come già descritto in precedenza gli immobili risultano regolarmente accatastrati al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo e di Catania e del Catasto Terreni del Comune di Nicolosi e Pedara come in appresso indicato:

Appartamento per civile abitazione sito in Via Magna Grecia n. 2, Tremestieri Etneo:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
8	86	12	A/2	2	7,5 vani	581,01	Omissis per 50/100 Debitrice esecutata per 50/100	Via Nuovaluce n. 71/A Piano Primo

Garage sito in Via Magna Grecia n. 2, Tremestieri Etneo:

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
8	86	41	C/6	4	16 mq.	38,84	Omissis per 50/100 Debitrice eseguita per 50/100	Via da denominare Piano S1

Bottega sita in Via Cagliari n. 14/A Catania:

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
14	73	7	C/1	4	41 mq.	1.071,44	Prop. eseguita per 100/100	Via Cagliari n. 14/A Piano T

Terreno sito a Nicolosi in Via Vincenzo Torre s.n.:

Fg	P.II a	Qualità	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita dominic ale (€)	Ditta catastale
23	471	Incolt. Produzz.	2	117 mq.	0,03	Debitore eseguita per 50/100 Debitrice eseguita per 50/100
23	472	Incolt. Produzz.	1	1240 mq.	1,15	Debitore eseguita per 50/100 Debitrice eseguita per 50/100

Terreno sito a Pedara in Contrada Ellera:

Fg	P.IIa	Qualità	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita dominicale (€)	Ditta catastale

12	33	Bosco ceduo	2	5642 mq.	8,74	Debitore esecutato per 100/100 in comunione dei beni
----	----	----------------	---	----------	------	--

Si allegano estratti di mappa catastale. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti. Dai rilievi planimetrici effettuati in sede di sopralluogo, si evince:

per la l'appartamento residenziale di Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

per il garage sito Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

per la bottega di Via Cagliari n. 14/A Catania la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

per il terreno sito in Via Vincenzo Torre a Nicolosi la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, ad eccezione della realizzazione di un immobile abusivo in muratura e copertura in legno e una casetta in legno anch'essa abusiva all'interno del lotto di terreno;

per il terreno sito in Contrada Ellera a Pedara la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, ad eccezione di una porzione di terreno che attualmente è adibita a strada pubblica e non è stata frazionata dalla particella originaria, pertanto la superficie reale del lotto è inferiore a quella catastale.

Si sono comunque redatte le planimetrie in scala 1:100 secondo le misure rilevate in sede di sopralluogo.

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

Lo scrivente con PEC del 20/03/2024 ha presentato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tremestieri Etneo la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica con prot. n. 8693 del 21/03/2024 ([allegato n. 43](#)) da cui si evince che gli immobili distinti in Catasto al foglio 8 part. 86 sub. 12 e 41 ricade ai sensi e per gli effetti del P.R.G. attualmente vigente, ricadono come segue:

- Foglio n. 8 particella n. 86 ricade in parte in zona "B3" – Insediamenti Urbani – Canalicchio, parte in sede stradale e parte in zona "F4" - verde Pubblico. ([allegato n. 44](#))

Il sottoscritto in data 13/03/2024 ha presentato attraverso il Portale “Catania Semplice” presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica con prot. n. 120410 (allegato n. 45) da cui si evince che l’immobile distinto in Catasto al foglio 1 part. 73 sub. 7 in Zona “C” – ZTO “B” – D.I. 1444/68,

inoltre:

- porzione della particella, antistante Via V. Giuffrida, è interessata da Pericolosità Idraulica “SA-Sito d’attenzione” e del Rischio Idraulico “R4– Rischio molto elevato”;
- ricade nella zona di influenza dell’impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell’art.707 del Codice della Navigazione Aerea. (allegato n. 46).

In data 29/01/2024 il sottoscritto inviava tramite PEC ha presentato la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica con prot. n. 2091 del 29/01/2024 presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Nicolosi (allegato n. 47) da cui si evince che i terreni distinti in Catasto al foglio 23 part. 471 e 472 ai sensi e per gli effetti del P.R.G. attualmente vigente, ricadono come segue:

- Foglio n. 23 particella n. 471 ricade in zona “E3” – Aree per le attività agricole a valenza ambientale, area interessata da una probabile struttura tettonica sepolta come da strumento urbanistico e area di vincolo idrogeologico;
- Foglio n. 23 particella n. 472 ricade in zona “E3” – Aree per le attività agricole a valenza ambientale, area interessata da una probabile struttura tettonica sepolta come da strumento urbanistico e area di vincolo idrogeologico. (allegato n. 48)

In data 15/03/2024 il sottoscritto inviava tramite PEC ha presentato la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica con prot. n. 6480 del 18/03/2024 presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Pedara (allegato n. 49) da cui si evince che i terreni distinti in Catasto al foglio 12 part. 33 ai sensi e per gli effetti del P.R.G. attualmente vigente, ricadono come segue:

- all’interno di area boschiva, per come definite dalla L.R. n. 16/96 e ss.mm.ii, per la quale vige il divieto di attività edilizia ai sensi dell’art. 10 della stessa legge, risulta interessata da strada e ricade altresì all’interno del Parco dell’Etna (ZONA D);
- che in base alla Revisione del Piano Regolatore Generale, N.T.A. e Piano Particolareggiato Piazza Manganelli, adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1/2019 del 17/06/2019, i sotto indicati terreni ricadono nella zona come appresso specificata;
- che detto terreno risulta sottoposto al vincolo paesistico - ambientale, Idrogeologico Forestale e Parco dell’Etna pertanto qualsiasi attività edilizia risulta soggetta al preventivo rilascio del nulla osta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, dell’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e Parco dell’Etna. Indipendentemente dalle destinazioni sopraindicate l’area è assoggettata alle limitazioni imposte dal "vincolo paesaggistico" discendente dalle prescrizioni introdotte con il D.A.n.31/GAB del 03/10/2018, come modificato con il D.A. n. 53/GAB del 27/12/2018 - Piano Paesaggistico Provinciale degli ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17, ai sensi degli

articoli 139 e ss. del D.Lgs. n. 42/04, dell'art. 24 comma 2 e dell'art. I O comma 3 del Regolamento di esecuzione della Legge 29/06/1939 n. 1497 approvato con R.D.03/06/1940 n. 1357 e ai sensi dell'art.143, comma 9, del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e ss.mrn.ii. (allegato n. 50).

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;

A seguito degli accertamenti conseguiti dallo scrivente consulente con richiesta tramite PEC del 04/04/2024 con prot. n. 9999 del 05/04/2024 (allegato n. 51) presso gli uffici tecnici del Comune di Tremestieri Etneo, si è potuto accertare che per l'appartamento per civile abitazione e il garage siti in Tremestieri Etneo Via Magna Grecia n. 2, non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio e nessun procedimento repressivo.

L'appartamento per civile abitazione sito in Tremestieri Etneo Via Magna Grecia n. 2, è conforme con i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il garage sito in Tremestieri Etneo Via Magna Grecia n. 2, è conforme con i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

I fabbricati in oggetto sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 8/1979 del 19/05/1980 e Concessione Edilizia in Variante n. 27/1982 del 27/09/1982. (allegato n. 52 concessioni edilizie, elaborati ed abitabilità)

A seguito degli accertamenti conseguiti dallo scrivente consulente in merito alla documentazione urbanistica della bottega sita nello stabile di Via Cagliari n. 14/A Catania, si è potuto accertare che per il suddetto immobile non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio e nessun procedimento repressivo.

La bottega sita a Catania in Via Cagliari n. 14/A, è conforme con i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il fabbricato in oggetto in cui insiste la bottega è stato realizzato con Provvedimento del Sindaco n. 994 del 16/07/1960, successivamente è stato presentato un progetto di variante con parere favorevole del 02/12/1961 e secondo progetto di variante con parere favorevole del 10/05/1962 e relativo Provvedimento del Sindaco n. 953 del 19/07/1962 e terza variante del 12/11/1962. (allegato n. 53 concessione edilizia ed elaborati).

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 ,

chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Come già descritto nella risposta del quesito precedente, per gli immobili in argomento non esiste alcuna pratica di sanatoria.

Sul terreno sito in Nicolosi Via Vincenzo Torre da cui si accede al civico n. 2 distinto in Catasto Terreni al foglio 23 particelle 471 e 472 insistono due immobili abusivi.

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

Durante i sopralluoghi effettuati il sottoscritto consulente tecnico ha potuto constatare che:

- L'appartamento per civile abitazione sito in Tremestieri Etneo Via Magna Grecia n. 2 è abitato dai debitori esegutati sig. Debitore esegutato e Debitrice esegutata;
- Il garage sito in Tremestieri Etneo Via Magna Grecia n. 2 è utilizzato dai debitori esegutati sig. Debitore esegutato e Debitrice esegutata;
- La bottega sita in Catania Via Cagliari n. 14/A è locata al sig. _____ nato a _____ con Contratto di Comodato d'Uso Gratuito del 01/04/2023 ad uso attività artigianale di meccanico e riparatore autoveicoli con data di registrazione del 13/06/2023 al n. 000875-serie 3X e durata dal 01/04/2023 al 31/03/2026 (allegato n. 54);
- Terreno sito in Nicolosi Via Vincenzo Torre da cui si accede al civico n. 2 ha l'accesso in comune anche con la particella 238, attualmente sulle particelle 471 e 472 insistono due immobili abusivi, su detti terreni non risulta nessun contratto di affitto o di comodato d'uso;
- Terreno sito in Contrada Ellera, Pedara, attualmente su detto terreno non risulta nessun contratto di affitto o di comodato d'uso;

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della

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

APPARTAMENTO SITO IN TREMESTIERI ETNEO VIA MAGNA GRECIA N. 2

L'immobile oggetto della presente, identificato in catasto al Foglio 8, particella 86, sub 12, si articola su una elevazione fuori terra ed è ubicato al primo piano dello stabile sito in Via Magna Grecia n. 2, Tremestieri Etneo. All'appartamento si accede tramite una scala interna condominiale. L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato, lo stato attuale è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 8/1979 del 19/05/1980 e Concessione Edilizia in Variante n. 27/1982 del 27/09/1982. Inserito all'interno di un fabbricato plurifamiliare l'appartamento confina a nord-ovest con terrazzino, a sud-est con corte esterna e corpo scala condominiale.

La zona in cui ricade l'immobile si trova in una zona non centrale di Tremestieri Etneo vicina alla città di Catania, la quale è caratterizzata, per la maggior parte, da edifici a destinazione residenziale, botteghe, edifici pubblici, scuole e attività commerciali, vi è collegamento del servizio di autobus urbano.

L'appartamento di cui trattasi, si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione di qualche infiltrazione di acqua piovana che ha causato l'ammaloramento di alcune porzioni di intonaco nel "Disimpegno 1". L'immobile ha forma regolare occupante una **superficie lorda al primo piano di mq 148,58, l'altezza utile interna è in alcuni ambienti di 2,77 m e in altri ambienti di 2,95 m.**

Come detto sopra all'interno dell'abitazione si evidenziano in più punti infiltrazioni di umidità sulle pareti perimetrali del disimpegno 1, per ovviare a tali danni e ripristinare le condizioni ottimali viene stimato un **importo dei lavori da eseguire pari a € 1.000,00**

La superficie commerciale è così distribuita (vedere la planimetria di cui all'*allegato n.55*: dalla porta di ingresso si accede all'interno del soggiorno di mq. 44,11 (*foto 1-2*), per poi arrivare al disimpegno avente una superficie di mq. 1,57 (*foto 3*) dal quale si può passare alla cucina (*foto 4-5*) di mq. 13,83, alla lavanderia (*foto 6-7*) di mq. 3,79. Dal soggiorno si può accedere alla stanza da letto 1 avente una superficie utile di mq 14,25 (*foto 8-9*) e al Disimpegno 1 con una superficie utile di mq 7,13 (*foto 10-11-12*), da quest'ultimo si può accedere al Bagno 1 con una superficie utile di mq. 6,53 (*foto 16-17*) e al Letto 2 con una superficie utile di mq. 14,09 (*foto 13-14*) e al Disimpegno 2 con una superficie utile di mq 2,08 (*foto 15*), dal cui si può accedere al Bagno 2 di mq. 5,02 (*foto 18-19*) e al Letto 3 di mq. 15,20 (*foto 20-21*) L'appartamento è dotato di due balconi rispettivamente Balcone 1 con una superficie di 10,18 mq (*foto 23*) e Balcone 2 con una superficie di 8,66 mq (*foto 22*) e una terrazza di mq. 43,18. (*foto 24-25*).

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, nonché le finiture, si può evincere quanto in appresso riportato:

- la **pavimentazione** di tutti i locali è realizzata in parte con laminato in legno e in parte con piastrelle in ceramica. (**stato di conservazione buono**);
- le **pareti dei vani** sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura (**stato di conservazione sufficiente**), ad eccezione delle pareti dei bagni che presentano un rivestimento con piastrelle ceramicate. (**stato di conservazione buono**);
- il **soffitto** è intonacato con finitura ad idropittura liscia (**stato di conservazione buono**);
- gli **infissi esterni** sono realizzati in legno con vetro singolo e con persiane esterne (**stato di conservazione buono**);
- Le **porte interne** sono in legno massello (**stato di conservazione buono**).

L'immobile è provvisto di impianto idrico sanitario, è presente l'impianto di riscaldamento ma non è installata nessuna caldaia l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico, non è presente l'impianto del gas, l'appartamento è dotato di energia elettrica con quadro elettrico generale e interruttore magneto-termico differenziale. Come dichiarato dai proprietari gli impianti citati non sono in possesso delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

All'interno dei locali si evidenzia la necessità di eseguire degli interventi di ripristino delle porzioni ammalorate di intonaco presenti nel "Disimpegno 1" dovute ad infiltrazioni esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (CONSISTENZA)

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, ci si è avvalsi dei metodi indicati dalla stessa Normativa cui fa riferimento L' Osservatorio del Mercato Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie , delle tariffe d'estimo" ed in particolare **all'allegato C** "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare a destinazione ordinaria".

Per cui la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, ponderando le superfici esterne eventualmente presenti con opportuni coefficienti (balconi 0,25%, terrazze scoperte 35%, terrazze coperte 35%, giardini 10-15%, cortili 20% etc.). Inoltre i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano, nella pagina seguente, in tabella, le consistenze calcolate attraverso le misurazioni effettuate in loco ([allegato n. 55](#)).

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo		
Ingresso - Soggiorno	44,11	148,58	1	148,58	Buono		
Disimpegno	1,57						
Cucina	13,83						
Lavanderia	3,79						
Letto 1	14,26						
Disimpegno 1	7,13						
Letto 2	14,09						
Bagno 1	6,53						
Disimpegno 2	2,08						
Bagno 2	5,02						
Letto 3	15,20						
Balcone 1	10,18					0,25	2,54
Balcone 2	8,66					0,25	2,16
Terrazza	43,18	0,35	15,11				
Tot Superficie Commerciale				168,39 mq.			

Dalla tabella precedente si evince come la **superficie commerciale** dell'immobile, arrotondata al metro quadro, da prendere in considerazione per determinarne il valore di stima, è pari a **168,40 mq.**

GARAGE SITO IN TREMESTIERI ETNEO VIA MAGNA GRECIA N. 2

Il garage oggetto della presente è sito nell'immobile in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 8 particella n. 86 sub. 41, è ubicato al piano seminterrato e vi si accede tramite una corsia esterna adiacente allo stesso immobile (foto 26). E' realizzato con struttura portante in cemento armato, autorizzato con Concessione Edilizia n. 8/1979 del 19/05/1980 e Concessione Edilizia in Variante n. 27/1982 del 27/09/1982. Il garage confina a nord e a ovest con altri garage, a sud con la corsia di manovra e a est la scala esterna.

La zona in cui ricade l'immobile si trova in una zona non centrale di Tremestieri Etneo vicina alla città di Catania, la quale è caratterizzata, per la maggior parte, da edifici a destinazione residenziale, botteghe, edifici pubblici, scuole e attività commerciali, vi è collegamento del servizio di autobus urbano.

Il garage, da cui si accede tramite una saracinesca basculante, ha forma rettangolare occupante una **superficie lorda di mq 18,08, l'altezza utile interna è di 2,50 m.**

La superficie commerciale è così distribuita (vedere la planimetria di cui all'*allegato n.56*: attraverso un'area di manovra esterna si accede al garage cha ha una superficie utile di mq. 14,23 (*foto 26-27*).

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, nonché le finiture, si può evincere quanto in appresso riportato:

- la **pavimentazione** del locale p realizzata con mattonelle in segato di marmo; (**stato di conservazione buono**);
- le **pareti interne dei vani** sono intonacate (**stato di conservazione buono**);
- il **soffitto** è intonacato (**stato di conservazione buono**);

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico e come dichiarato dai proprietari l'impianto citato non è in possesso delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (CONSISTENZA)

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, ci si è avvalsi dei metodi indicati dalla stessa Normativa cui fa riferimento L' Osservatorio del Mercato Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie , delle tariffe d'estimo" ed in particolare **all'allegato C** "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare a destinazione ordinaria".

Per cui la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, ponderando le superfici esterne eventualmente presenti con opportuni coefficienti (balconi 0,25%, terrazze scoperti 35%, terrazze coperte 35%, giardini 10-15%, cortili 20% etc.). Inoltre i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano, nella pagina seguente, in tabella, le consistenze calcolate attraverso le misurazioni effettuate in loco (*allegato n. 56*).

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Garage	14,23	18,08	1	18,08	Buono
Tot Superficie Commerciale				18,08 mq.	

Dalla tabella precedente si evince come la **superficie commerciale** dell'immobile, arrotondata al metro quadro, da prendere in considerazione per determinarne il valore di stima, è pari a **18,00 mq.**

BOTTEGA SITA IN VIA CAGLIARI 14/A CATANIA

L'immobile oggetto della presente, identificato in catasto al Foglio 14, particella 73, sub 7, sita in Via Cagliari n. 14/A, Catania, si articola su un'unica elevazione a piano terra, è realizzato con struttura portante in cemento armato, con Provvedimento del Sindaco n. 994 del 16/07/1960, successivamente è stato presentato un progetto di variante con parere favorevole del 02/12/1961 e quindi è stato presentato un secondo progetto di variante con parere favorevole del 10/05/1962 e relativo Provvedimento del Sindaco n. 953 del 19/07/1962 e la terza variante del 12/11/1962. Inserita all'interno di un fabbricato plurifamiliare la bottega confina a nord con la Via Cagliari, a sud con altro immobile, ad est e ad ovest con altra bottega.

La zona in cui ricade l'immobile si trova in una zona centrale di Catania, la quale è caratterizzata, per la maggior parte, da edifici a destinazione residenziale, botteghe e attività commerciali, vi è collegamento del servizio di autobus urbano.

La bottega di cui trattasi, si presenta in buono stato di conservazione, ha forma regolare occupante una **superficie lorda di mq 56,24, l'altezza utile interna è di 4,00 m.**

La **superficie commerciale** è così distribuita (vedere la planimetria di cui all'*allegato n.57*: attraverso un portone a due ante (*foto 1*) si accede al locale principale (*foto 2-3*) avente una superficie utile di mq. 35,74, dalla quale si accede al ripostiglio (*foto 4-5*) avente una superficie di mq. 3,96, da quest'ultimo locale si può accedere al bagno di mq. 2,88 (*foto 6*). Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione della bottega, nonché le finiture, si può evincere quanto in appresso riportato:

- la **pavimentazione** di tutti i locali è realizzata nel locale principale in laminato e negli altri due ambienti con piastrelle in ceramica. (**stato di conservazione buono**);
- le **pareti dei vani** sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura (**stato di conservazione buono**), in particolare le pareti della bottega presentano per una porzione un rivestimento in pietra, le pareti del bagno e ripostiglio sono rivestite con piastrelle ceramicate. (**stato di conservazione buono**);
- il **soffitto** è intonacato con finitura ad idropittura liscia. (**stato di conservazione buono**);
- gli **infissi esterni** sono realizzati in ferro con vetro singolo (**stato di conservazione buono**);
- Le **porte interne** sono in legno massello (**stato di conservazione buono**).

L'immobile è provvisto di impianto idrico sanitario ed elettrico con quadro elettrico generale e interruttore magneto-termico differenziale, come dichiarato, il proprietario non è in possesso delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (CONSISTENZA)

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, ci si è avvalsi dei metodi indicati dalla stessa Normativa cui fa riferimento L' Osservatorio del Mercato Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare **all'allegato C** "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare a destinazione ordinaria".

Per cui la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, ponderando le superfici esterne eventualmente presenti con opportuni coefficienti (balconi e terrazze scoperti 25%, terrazze coperte 35%, giardini 10-15%, cortili 20% etc.). Inoltre i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano, nella pagina seguente, in tabella, le consistenze calcolate attraverso le misurazioni effettuate in loco ([allegato n. 57](#)).

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Bottega	35,74	56,24	1	56,24	Buono
Ripostiglio	3,96				
Bagno	2,88				
Tot Superficie Commerciale				56,24	

Dalla tabella precedente si evince come la **superficie commerciale** dell'immobile, arrotondata al metro quadro, da prendere in considerazione per determinarne il valore di stima, è pari a **56,24 mq**.

TERRENO SITO IN ACI VIA VINCENZO TORRE N. 2 NICOLOSI

Il terreno in oggetto della presente è sito in Nicolosi Via Vincenzo Torre n. 2 di cui all'[allegato n.58](#) e riportato al Catasto Terreni al foglio 23 part. 471 e 472.

Il terreno è delimitato da muri di recinzione in parte in cemento e in parte in pietra lavica con ringhiera metallica, ha forma quadrangolare con una **superficie complessiva di mq 1.357,00**, ([foto 2-8](#)), singolarmente le due particelle hanno una estensione rispettivamente di mq. 1.240,00 per la part. 472 e di mq. 117,00 per la part. 471. Sulla part. 472 insiste una porzione di stradella privata, pertanto la superficie depurata da quest'ultima è pari a mq. 1147,98.

Dal lotto si accede sia da Via Vincenzo Torre n. 2 che dalla suddetta stradella privata (*foto 1*), attraverso un portone a due ante (*foto 3*), all'interno del terreno sono ubicati due immobili abusivi:

- Il primo consiste in un fabbricato realizzato in muratura con copertura a due falde in legno, l'immobile, a cui si accede dal prospetto principale da una porta in metallo a due ante, è dotato di infissi in metallo a vetro singolo (*foto 4-5*), all'intero è composto da un ambiente unico con cucina, camino e tavolo da pranzo, le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in ceramica (*foto 9-10-11*), l'immobile confina a nord con la stradella privata, e sud e a ovest con il terreno oggetto di stima e a est insiste per una porzione di mq. 2,19 sulla part. 238 non oggetto della presente CTU, come si evince dall'allegato grafico. Nell'immobile è presente l'impianto elettrico ed idrico.
- Il secondo consiste in una piccola casetta in legno avente una superficie utile di mq. 13,60 e una **superficie lorda di mq. 15,27**, l'immobile è dotato di una porta di accesso in legno e due finestre con scuri in legno sul prospetto principale (*foto 6-7-12*),

Il terreno si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sono presenti varie tipologie di arbusti come pini e altre tipologie di alberi.

Per la demolizione dei due immobili abusivi riscontrati in fase di sopralluogo viene stimato un **importo pari a € 5.000,00**.

TERRENO SITO IN CONTRADA ELLERA PEDARA.

Il terreno è ubicato nel comune di Pedara in Contrada Ellera. di cui all'*allegato n.59* e riportato al Catasto Terreni al foglio 12 part. 33.

Il terreno è delimitato da muri di recinzione in cemento con rete metallica in parte ammalorata, dal quale si accede attraverso un cancello in ferro a due ante (*foto 1*), il lotto ha forma trapezoidale con una **superficie complessiva di mq 5.642,00**.

Dal sopralluogo il sottoscritto ha potuto appurare che sulla part. 33 insiste una porzione di strada pubblica che non è stata frazionata al Catasto Terreni, infatti dall'estratto di mappa si evince che la strada pubblica è compresa all'interno del lotto di terreno, pertanto la superficie depurata da quest'ultima è pari a mq. 4.963,29. Quindi, è necessario eseguire il frazionamento della strada pubblica al fine di delimitare correttamente i confini perimetrali del terreno. Per il suddetto frazionamento viene stimato un **importo pari a € 1.500,00**.

Nel terreno si trovano varie tipologie di arbusti, tra le quali querce e castagni, (*foto 2-3-4-5-6*), per quanto riguarda lo stato di conservazione non viene fatta nessuna lavorazione e manutenzione da parecchi anni.

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile alla data corrente si procede ricorrendo al criterio di stima del valore di mercato implementato con procedimento sintetico comparativo (Market Comparison Approach – MCA), mediante raffronto diretto con riferimenti del mercato intrinsecamente compatibili con le potenzialità d'uso riconosciute all'unità immobiliare in esame, considerate nei loro attuali stati di manutenzione e conservativi.

A tal fine si fa ricorso ad un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

a) *indagini dirette*, cioè offerte di mercato attuali, opportunamente depurate dell'ordinaria alea di contrattazione;

b) *listini immobiliari*, con specifico riferimento alle rilevazioni riportate dallo Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui al punto a), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale, esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento all'unità oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche dell'unità di cui trattasi e le caratteristiche possedute dagli immobili, comunque simili, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, il più probabile valore unitario di mercato ottenuto sarà, poi, verificato con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

APPARTAMENTO SITO IN TREMESTIERI ETNEO VIA MAGNA GRECIA N. 2

a) Indagini dirette

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario è stata eseguita nella zona in argomento un'approfondita indagine di mercato, attraverso il consulto di esperti operanti nel settore immobiliare, che hanno fornito, facendo riferimento a dei beni immobili aventi caratteristiche simili al bene da valutare, dei pareri subordinati a trattative avutesi nell'ultimo semestre.

- Le risultanze delle indagini, sopra indicate, hanno rivelato che per vendite frazionate di abitazioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari

	minimo euro/m²	massimo euro/m²
Abitazioni	1200,00	1.800,00

b) Fonte Osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, nella microzona in cui ricade l'immobile

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Minimo euro/m²</i>	<i>Massimo euro/m²</i>
Abitazioni civili	Normale	1100,00	1650,00
Ville e villini	Normale	1200,00	1750,00

Da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per la bottega in oggetto **un valore unitario di €/mq 1400,00**, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 168,40 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \mathbf{\text{€ } 235.760,00}$$

Per ottenere il prezzo definitivo di vendita dell'immobile, al valore appena determinato bisogna decurtare:

- lavorazioni per la riparazione delle infiltrazioni di umidità sulle pareti perimetrali del disimpegno 1, importo dei lavori pari a **€ 1.000,00**;
- il costo previsto per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio, ai sensi della normativa vigente in materia di prestazione energetica degli immobili, in caso di trasferimento di proprietà, pari a **€ 300,00**.

$$\text{€ } (235.760,00 - 1.000,00 - 300,00) = \text{€ } 234.460,00$$

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

$$\text{€ } (234.460,00 \times 0,80) = \mathbf{\text{€ } 187.568,00}$$

Poiché la quota di proprietà dell'appartamento della sig.ra Debitrice eseguita debitrice eseguita è pari a 500/1000, il valore del fabbricato in funzione della quota di possesso sarà pari a:

$$\text{€ } (187.568,00 \times 0,50) = \mathbf{\text{€ } 93.784,00}$$

che si arrotonda a € 93.780,00 (diconsi euro novantatremilasettecentottanta/00)

GARAGE SITO IN TREMESTIERI ETNEO VIA MAGNA GRECIA N. 2

b) Indagini dirette

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario è stata eseguita nella zona in argomento un'approfondita indagine di mercato, attraverso il consulto di esperti operanti nel settore immobiliare, che hanno fornito, facendo riferimento a dei beni immobili aventi caratteristiche simili al bene da valutare, dei pareri subordinati a trattative avutesi nell'ultimo semestre.

- Le risultanze delle indagini, sopra indicate, hanno rivelato che per vendite frazionate di abitazioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto della

presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari

	minimo euro/m ²	massimo euro/m ²
Box	800,00	1.300,00

b) *Fonte Osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, nella microzona in cui ricade il garage sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo:

Tipologia	Stato conservativo	Minimo euro/m ²	Massimo euro/m ²
Box	Normale	970,00	1.450,00

Da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per il garage in oggetto un valore unitario di €/mq 1100,00, ma considerando che il manufatto è in corso di completamento si ritiene opportuno stimare **un valore unitario di €/mq 1.100,00** che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 18,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 19.800,00$$

Per ottenere il prezzo definitivo di vendita dell'immobile, al valore appena determinato bisogna decurtare:

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

$$\text{€ } (19.800,00 \times 0,80) = \text{€ } 15.840,40$$

Poiché la quota di proprietà dell'appartamento della sig.ra Debitrice esecutata debitrice esecutata è pari a 500/1000, il valore del fabbricato in funzione della quota di possesso sarà pari a:

$$\text{€ } (15.840,40 \times 0,50) = \text{€ } 7.920,00$$

che si arrotonda a € 7.920,00 (diconsi euro settemilanovecentoventi/00)

BOTTEGA SITA IN CATANIA VIA CAGLIARI N. 14/A.

a) *Indagini dirette*

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario è stata eseguita nella zona in argomento un'approfondita indagine di mercato, attraverso il consulto di esperti operanti nel settore immobiliare, che hanno fornito, facendo riferimento a dei beni immobili aventi caratteristiche simili al bene da valutare, dei pareri subordinati a trattative avutesi nell'ultimo semestre.

Le risultanze delle indagini, sopra indicate, hanno rivelato che per vendite frazionate di abitazioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari

	minimo euro/m ²	massimo euro/m ²
Bottega	1.000,00	1.850,00

b) Fonte Osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, nella microzona in cui ricade il seguente immobile bottega sita in Catania Via Cagliari n. 14/A risulta:

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Minimo euro/m²</i>	<i>Massimo euro/m²</i>
Magazzini	Normale	750,00	1200,00
Negozi	Normale	900,00	1.800,00
Negozi	Ottimo	1600,00	2700,00

Da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per la bottega in oggetto **un valore unitario di €/mq 1.400,00**, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 56,24 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 78.736,00$$

Per ottenere il prezzo definitivo di vendita dell'immobile, al valore appena determinato bisogna decurtare:

- il costo previsto per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio, ai sensi della normativa vigente in materia di prestazione energetica degli immobili, in caso di trasferimento di proprietà, pari a **€ 300,00**.

$$\text{€ } (78.736,00 - 300,00) = \text{€ } 78.436,00$$

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

$$\text{€ } (78.436,00 \times 0,80) = \text{€ } 62.748,80$$

che si arrotonda a € 62.750,00 (diconsi euro sessantaduemilasettecentocinquanta/00)

TERRENO SITO IN VIA VINCENZO TORRE N. 2 NICOLOSI

Considerato che il valore attuale di un terreno con destinazione urbanistica per attività agricole a valenza ambientale, nella zona in oggetto è pari a:

	minimo euro/m ²	massimo euro/m ²
Terreno	5,00	10,00

da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per il terreno in oggetto un valore unitario di €/mq 8,00, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 1.357,00 \times \text{€/mq } 8,00 = \mathbf{€ 10.856,00}$$
 (Valore terreno)

considerando il costo per la demolizione dei due immobili abusivi pari a **€ 5.000,00** si ha:

$$€ (10.856,00 - 5.000,00) = € 5.856,00$$

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

Per il parcheggio privato della bottega si avrà:

$$- € (5.856,00 \times 0,80) = \mathbf{€ 4.684,80}$$
 che si arrotonda a **€ 4.685,00** (diconsi euro

quattromilaseicentoottantacinque/00

TERRENO SITO IN CONTRADA ELLERA PEDARA.

Considerato che il valore attuale di un terreno con destinazione urbanistica ricadente in Zona D del Parco dell'Etna, per la quale vige il divieto di attività edilizia, nella zona in oggetto è pari a:

	minimo euro/m ²	massimo euro/m ²
Terreno	2,00	5,00

da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per il terreno in oggetto un valore unitario di €/mq 3,00, che moltiplicato per la superficie commerciale del terreno depurata dalla porzione di strada pubblica, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 4.963,29 \times \text{€/mq } 3,00 = \mathbf{€ 14.889,87}$$
 (Valore terreno)

poiché si rende necessario il frazionamento al fine della regolarizzazione del perimetro del lotto di terreno viene stimato un **importo pari a € 1.500,00** si ha:

$$€ (14.889,87 - 1.500,00) = € 13.389,87$$

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

Per il parcheggio privato della bottega si avrà:

$$- € (13.389,87 \times 0,80) = \mathbf{€ 10.711,89}$$
 che si arrotonda a **€ 10.712,00** (diconsi euro

diecimilasettecentododici/00

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita

dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Considerato che i debitori eseguiti sigg.ri Debitore eseguitato e Debitrice eseguitata l'unica sono proprietari degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, i beni pignorati per la vendita possono essere suddivisi nei seguenti lotti:

- Lotto 1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo;
- Lotto 2) Garage sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo;
- Lotto 3) Bottega sita in Via Cagliari 14/A Catania;
- Lotto 4) Terreno sito in Via Vincenzo Torren. 2 nel Comune di Nicolosi al foglio 23 part. 471 e 472;
- Lotto 5) Terreno sito in Contrada Ellera nel Comune di Pedara al foglio 12 part. 33.

In definitiva i cinque lotti essendo tra loro indipendenti possono essere venduti separatamente, per quanto riguarda gli immobili del lotto n. 1 e n. 2 posso essere venduti comodamente anche in un unico lotto poiché si trovano entrambi nello stesso stabile condominiale. Inoltre, si fa presente che entrambi i beni sono di proprietà della sig.ra Debitrice eseguitata per la quota di 500/1000 e della figlia sig.ra omissis per la quota di 500/1000.

o) allegli 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;

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha potuto effettuare un rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno dei fabbricati e nel terreno con almeno una foto per ogni ambiente abitativo, che allega alla presente perizia (allegati n. 60-61-62-63).

p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore eseguitato, 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;

Il sottoscritto, in merito a tale quesito, ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed essi risultano essere corretti, inoltre, come emerge dalla documentazione in suo possesso, ha accertato che gli immobili pignorati sono di esclusiva proprietà dei debitori eseguitati sigg.ri Debitore eseguitato e Debitrice eseguitata, pertanto sono comodamente divisibili in cinque lotti distinti:

- Lotto 1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo;
- Lotto 2) Garage sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo;
- Lotto 3) Bottega sita in Via Cagliari 14/A Catania;
- Lotto 4) Terreno sito in Via Vincenzo Torre n. 2 nel Comune di Nicolosi al foglio 23 part. 471 e 472;
- Lotto 5) Terreno sito in Contrada Ellera nel Comune di Pedara al foglio 12 part. 33.

Si precisa che gli immobili del lotto n. 1 e n. 2 posso essere venduti comodamente anche in un unico lotto poiché si trovano entrambi nello stesso stabile condominiale.

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

Il progetto di divisione dei beni consiste nella identificazione di cinque distinti lotti come segue:

- Lotto 1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo;
- Lotto 2) Garage sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo;
- Lotto 3) Bottega sita in Via Cagliari 14/A Catania;
- Lotto 4) Terreno sito in Via Vincenzo Torre n. 2 nel Comune di Nicolosi al foglio 23 part. 471 e 472;
- Lotto 5) Terreno sito in Contrada Ellera nel Comune di Pedara al foglio 12 part. 33.

Si precisa che gli immobili del lotto n. 1 e n. 2 posso essere venduti comodamente anche insieme poiché si trovano entrambi nello stesso stabile condominiale.

Conclusioni



Sulla scorta della documentazione acquisita e agli atti ed in base all'attività peritale svolta il sottoscritto C.T.U. conclude come segue:

- Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono di proprietà dei sigg.ri Debitore esecutato e Debitrice esecutata, ad eccezione del garage sito in Via Vincenzo Giuffrida n. 10, Catania che già dal **28/10/2000 non era più di proprietà del sig. Debitore esecutato, bensì di proprietà della madre omissis** con Atto di Divisione del 28/10/2000 avente Repertorio n. 1998 e Raccolta n. 6516 a rogito del Notaio Dott.ssa Geraci Giuseppa;
- Sugli immobili gravano ipoteche e iscrizioni pregiudizievoli;
- Gli immobili non presentano istanze di Consono Edilizio;
- I beni pignorati risultano liberi ad eccezione dell'appartamento sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo che è occupato dai debitori esecutati sig.ri Debitore esecutato e Debitrice esecutata, del garage sito in Via Magna Grecia n. 2 Tremestieri Etneo che è utilizzato sempre dai debitori esecutati e della bottega di Via Cagliari n. 14/A Catania che è affittato al sig. omissis con contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato;
- E' opportuno per una migliore vendibilità degli immobili suddividerli in cinque lotti distinti e precisamente:
 - Lotto 1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Magna Grecia n. 2, Tremestieri Etneo, di proprietà per 500/1000 della debitrice esecutata sig.ra Debitrice esecutata il cui valore dell'immobile per la quota di possesso si stima pari a **€ 93.780,00** (diconsi euro novantatremilasettecentottanta/00);
 - Lotto 2) Garage sito in Via Magna Grecia n. 2, Tremestieri Etneo, di proprietà per 500/1000 della debitrice esecutata sig.ra Debitrice esecutata il cui valore dell'immobile per la quota di possesso si stima pari a **€ 7.920,00** (diconsi euro settemilanovecentoventi/00)
 - Lotto 3) Bottega sita in Via Via Cagliari n. 14/A Catania di proprietà del sig. Debitore esecutato il cui valore dell'immobile si stima pari a **€ 62.750,00** (diconsi euro sessantaduemilasettecentocinquanta/00;
 - Lotto 4) Terreno sito in Via Vincenzo Torre n. 2, Nicolosi di proprietà dei debitori esecutati sigg.ri omissis per la quota di 500/1000 ciascuno, il cui valore si stima pari a **€ 4.685,00** (diconsi euro quattromilaseicentoottantacinque/00
 - Lotto 5) Terreno sito in Contrada Ellera, Pedara di proprietà del debitore esecutato sig. Debitore esecutato, il cui valore si stima pari a **€ 10.712,00** (diconsi euro diecimilasettecentododici/00

Gli immobili del lotto n. 1 e n. 2 posso essere venduti comodamente anche in un unico lotto poiché si trovano entrambi nello stesso stabile condominiale.

Il totale di tutti i beni oggetto della procedura esecutiva è pari a € 179.847,00

*** ** ***** ** **

Tanto doveva il CTU per l'espletamento del mandato conferitogli e rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento coglie l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

Elenco allegati

ALLEGATO 1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO 2. PEC REINVIO OPERAZIONI PERITALI;

ALLEGATO 3. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 13-12-2023;

ALLEGATO 4. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 14-12-2023;

ALLEGATO 5. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI DEL 10-01-2024;

ALLEGATO 6. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 10-01-2024;

ALLEGATO 7. PEC PROSEGUO PERAZIONI PERITALI DEL 27-01-2024;

ALLEGATO 8. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 27-01-2024;

ALLEGATO 9. RICHIESTA MODIFICA SUB DA 32 A SUB 45;

ALLEGATO 10. STRALCIO ATTO DI DIVISIONE GARAGE SUB 32;

ALLEGATO 11. SUCCESSIONE OMISSIS;

ALLEGATO 12. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 12-04-2024;

ALLEGATO 13. VISURA GARAGE CATANIA FG 14 PART 73 SUB 45;

ALLEGATO 14. VISURA GARAGE CON SUB 32 SOPPRESSO;

ALLEGATO 15. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PERMUTA;

ALLEGATO 16. ATTO DI DIVISIONE DEL 28-01-2000;

ALLEGATO 17. ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 8 PART. 86;

ALLEGATO 18. VISURA TREMESTIERI ETNEO PART 86 SUB 12.

ALLEGATO 19. PLANIMETRIA CATASTALE TREMESTIERI ETNEO PART 86 SUB 12;

ALLEGATO 20. VISURA TREMESTIERI ETNEO PART 86 SUB 41;

ALLEGATO 21. PLANIMETRIA CATASTALE TREMESTIERI ETNEO PART 86 SUB 41;

ALLEGATO 22. ESTRATTO DI MAPPA CATANIA FG 14 PART 73 SUB 7;

ALLEGATO 23. VISURA BOTTEGA CATANIA FG 14 PART 73 SUB 7;

ALLEGATO 24. ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO BOTTEGA SUB.7;

ALLEGATO 25. ESTRATTO DI MAPPA TERENO NICOLOSI;

ALLEGATO 26. VISURA TERRENO NICOLOSI FG 23 PART 471;

ALLEGATO 27. VISURA TERRENO NICOLOSI FG 23 PART 472;

ALLEGATO 28. ESTRATTO DI MAPPA TERRENO PEDARA;

ALLEGATO 29. VISURA TERRENO PEDARA FG 12 PART 33;

ALLEGATO 30. NOTA DI TRASCRIZIONE SUCCESSIONE OMISSI;

ALLEGATO 31. ELENCO SINTETICO FORMALITÀ SU IMMOBILE;

ALLEGATO 32. NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA SU IMM. NICOLOSI E S.G. LA PUNTA;

ALLEGATO 33. NOTA DI TRASCRIZIONE DONAZIONE;

ALLEGATO 34. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ SU NOMINATIVO;

ALLEGATO 35. ESITO NEGATIVO NOTE;

ALLEGATO 36. NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA;

ALLEGATO 37. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PER IMMOBILE;

ALLEGATO 38. NOTA DI TRASCRIZIONE;

ALLEGATO 39. NOTA DI TRASCRIZIONE;

ALLEGATO 40. NOTA DI ISCRIZIONE DEL 29-07-2013;

ALLEGATO 41. NOTA DI ISCRIZIONE DEL 10-07-20214;

ALLEGATO 42. NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO;

ALLEGATO 43. RICHIESTA CDU IMMOBILI TREMESTIERI ETNEO;

ALLEGATO 44. CDU IMMOBILI TREMESTIERI ETNEO;

ALLEGATO 45. RICHIESTA CDU IMMOBILI CATANIA;

ALLEGATO 46. CDU IMMOBILE CATANIA;

ALLEGATO 47. RICHIESTA CDU IMMOBILI NICOLOSI;

ALLEGATO 48. CDU TERREMI NICOLOSI;

ALLEGATO 49. RICHIESTA CDU IMMOBILI PEDARA;

ALLEGATO 50. CDU TERRENO PEDARA;

- ALLEGATO 51. RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI TREMESTIERI ETNEO;**
ALLEGATO 52 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA IMMOBILE TREMESTIERI ETNEO.;
ALLEGATO 53. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA IMMOBILE CATANIA;
ALLEGATO 54. CONTRATTO DI COMODATO BOTTEGA VIA CAGLIARI;
ALLEGATO 55. RILIEVO PLANIMETRICO APPARTAMENTO TREMESTIERI ETNEO;
ALLEGATO 56. RILIEVO PLANIMETRICO GARAGE TREMESTIERI ETNE;
ALLEGATO 57. RILIEVO PLANIMETRICO BOTTEGA CATANIA;
ALLEGATO 58. RILIEVO PLANIMETRICO TERRENO NICOLOSI;
ALLEGATO 59. RILIEVO PLANIMETRICO TERRENO PEDARA;
ALLEGATO 60. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI TREMESTIERI ETNEO;
ALLEGATO 61. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE CATANIA VIA CAGLIARI;
ALLEGATO 62. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI NICOLOSI;
ALLEGATO 63. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE PEDARA.

Nicolosi, 11/05/2024

In Fede

IL C.T.U.


(timbro e firma)
