

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott.ssa Floriana GALLUCCI

Procedura esecutiva immobiliare n. **498/2019**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Mandato

Con Decreto del 6.2.2021, il Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci ha disposto la nomina di un esperto estimatore, con il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di *successione mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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 dell/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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali

difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, DPR n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge 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 i relativi costi;
- l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali

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

- s. determini il **valore di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- u. indichi l'opportunità di **procedere alla vendita in unico lotto o più lotti** separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale,

secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la **planimetria catastale** dei fabbricati;

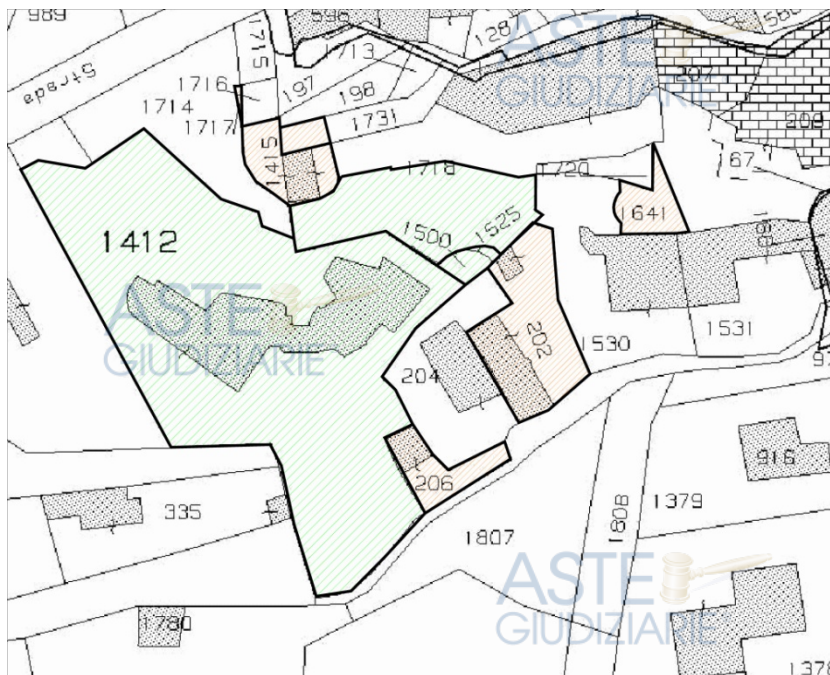
w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che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

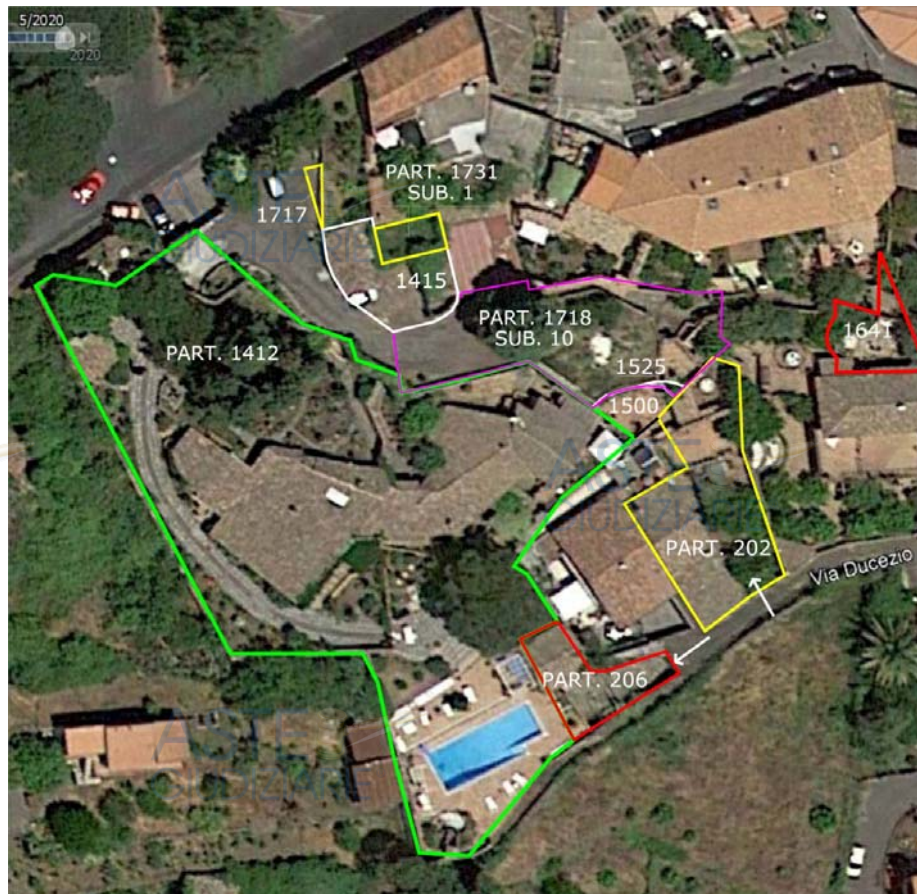
x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota**, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. Risposte ai quesiti

2.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**

Il pignoramento colpisce diversi beni immobiliari tutti ricadenti in territorio di Trecastagni (CT), compresi tra Via Catania, Via Carlo Pisacane (su google Earth via Ducezio) e Via Perni. In una prima istanza di vendita il creditore procedente incluse nella vendita solo alcuni tra gli immobili citati nell'atto di pignoramento. Con ordinanza del 8 giugno 2021, il Giudice ha disposto l'estensione del mandato anche ai beni non già inclusi nella prima istanza di vendita. Le due figure che seguono perimetrano gli immobili argomento della consulenza. Sulla mappa catastale si distinguono, con la retinatura in arancio, i beni che si sono aggiunti nella vendita.





Di seguito l'elenco comprensivo di tutti gli immobili, ordinati in modo da raggrupparli per lotto da proporre al mercato delle aste. In calce all'elenco sono delineati due beni che non possono essere inclusi nella vendita poiché si tratta di particelle, censite in catasto terreni, intercluse tra altri beni non ricompresi nel pignoramento e inscindibilmente fusi con questi. Ad ogni gruppo di immobili, costituente un possibile lotto, seguirà la mappa catastale su cui il lotto medesimo verrà evidenziato rispetto agli altri.

I confini emergenti dai sopralluoghi corrispondono alla descrizione in atti quanto a identificativi catastali delle unità vicine, ma non sempre in maniera tangibile, con recinzioni o altri elementi fisici che li perimetrino.

La procedura colpisce i seguenti immobili:

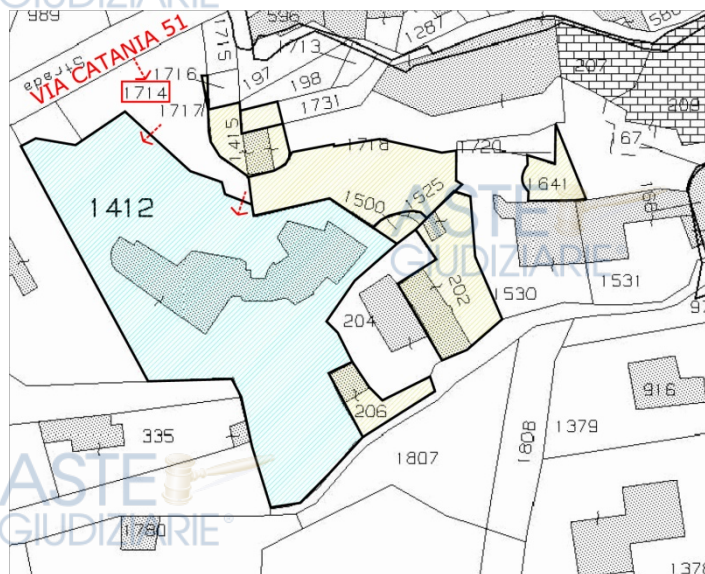
costituenti il LOTTO 1

1. L'immobile principale, catastalmente censito nel fg. 19, **part. 1412**, ad uso residenziale, cat. A/7, su unico livello, il debitore ne è proprietario per la quota di 1/2 indiviso:

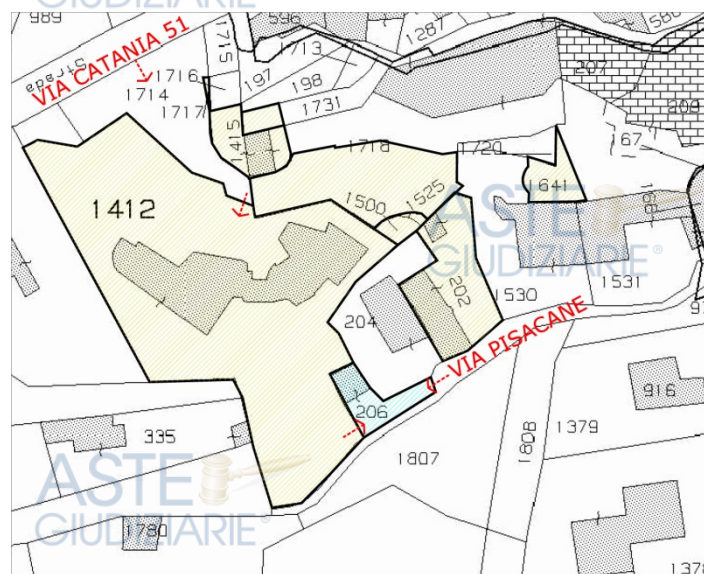
l'altra metà appartiene ad una persona terza (non debitrice); vi si accede da via Catania n. 51, attraversando una corte con servitù di passaggio, intestata a soggetti terzi, identificata dalla part. 1714.

2. L'immobile identificato nel fg. 19 dalla **part. 206**, in cat. C/2, piano T, indirizzo catastale via Catania s.n., il debitore ne è proprietario per la quota di 1/2 indiviso:

l'altra metà appartiene ad una persona terza (non debitrice); nei fatti è su due livelli indipendenti, non collegati internamente, adattato alle esigenze di b&b, con accesso tramite corte di pertinenza, da cancello carrabile su via Carlo Pisacane s.n.; la corte della part. 206 comunica con la corte della part. 1412 tramite scala esterna; agli impianti della piscina, ricompresa nella part. 1412, si accede dalla corte della part. 206.



PARTICELLA 1412

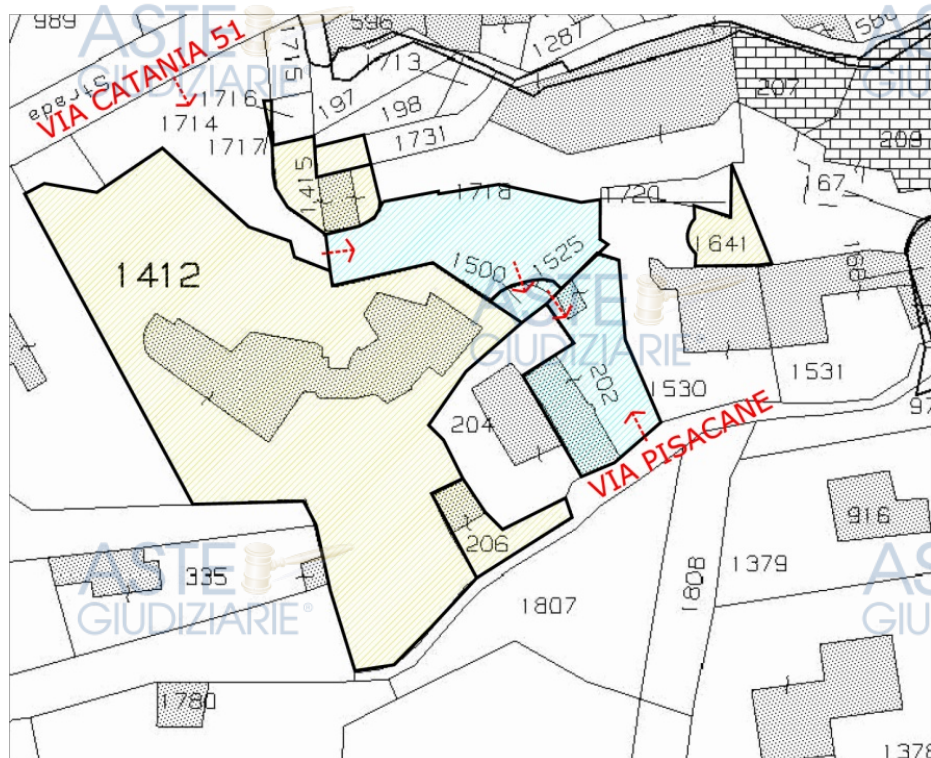


PARTICELLA 206

costituenti il LOTTO 2

3. L'immobile identificato nel fg. 19 dalla **part. 202 sub. 2**, in cat. A/2, piano T, indirizzo catastale via Catania n.51; proprietà intera del debitore.

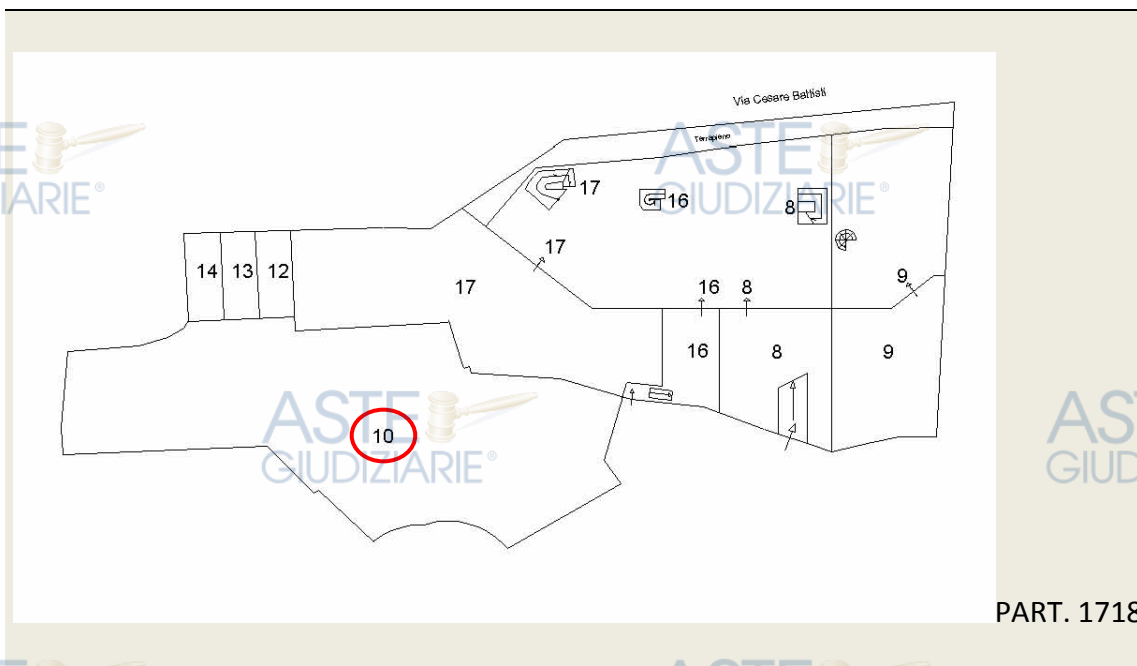
benché vi si possa accedere anche entrando da via Catania n.51, passando dalle particelle con servitù di passaggio (part.lle 1714 - 1718 sub.10 - 1500 - 1525), l'immobile possiede ingresso indipendente, su corte di pertinenza, da cancelletto pedonale su via Carlo Pisacane s.n.. Si evidenzia che tre tra le quattro particelle con servitù di passaggio, ed in particolare le part.lle 1718 sub.10 - 1500 - 1525, rientrano nell'istanza di vendita.



PARTICELLE 202 sub.2 - 1718 sub.10 - 1500 - 1525

4. L'immobile identificato nel fg. 19 dalla **part. 1718 sub. 10**, in catasto fabbricati come *area urbana*, indirizzo catastale *via Catania n.51*, proprietà intera della debitrice;

l'unità è divisa tra area con servitù di passaggio e area di utilizzo esclusivo della proprietà, già recintata ed accessibile tramite cancello carrabile.



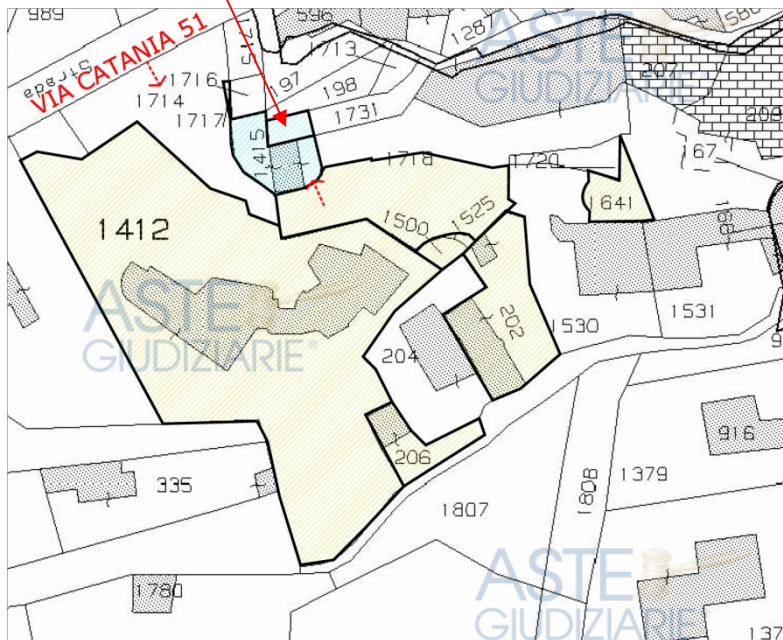
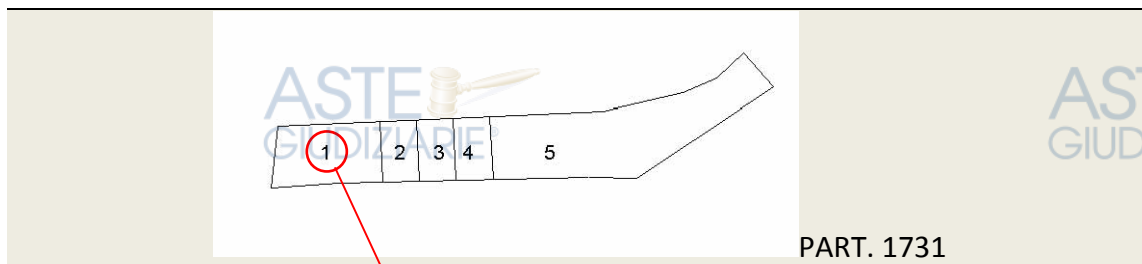
5. L'immobile identificato nel fg. 19 dalla **part. 1500**, in catasto terreni come vigneto, nei fatti inglobato nella corte nord della part. 202, proprietà intera del debitore.

6. L'immobile identificato nel fg. 19 dalla **part. 1525**, in catasto terreni come vigneto, nei fatti inglobato nella corte nord della part. 202, proprietà intera del debitore.

costituenti il LOTTO 3

7. L'immobile identificato nel fg. 19 dalla **part. 1415**, ex cat. A/4, dal 2001 "in corso di costruzione", indirizzo catastale via Catania s.n., proprietà intera del debitore
nei fatti un'unità collabente con cortiletto di pertinenza, confinante con la
corte di accesso comune;

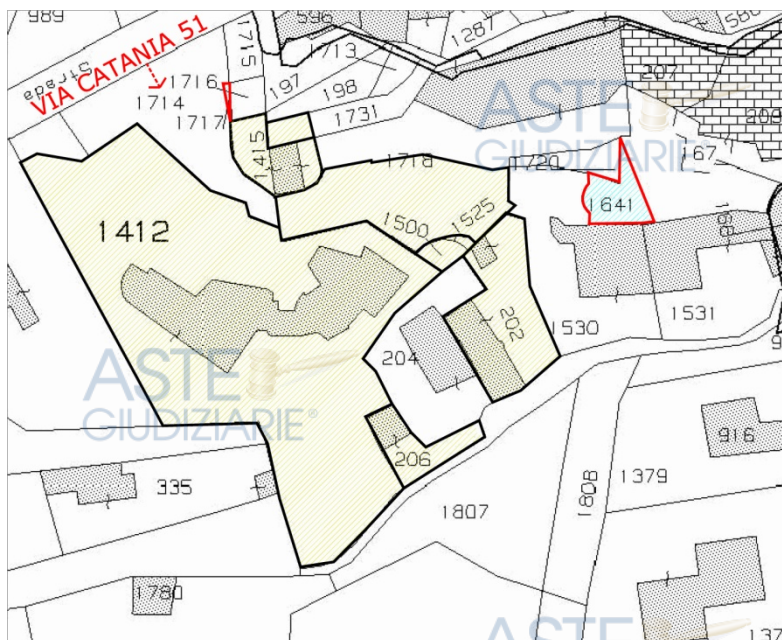
8. L'immobile identificato nel fg. 19 dalla **part. 1731 sub.1**, attiguo alla part. 1415, compresa nella procedura, proprietà intera del debitore.



IMMOBILI NON VENDIBILI

9. L'immobile identificato nel **fg. 19 dalla part. 1641**, in catasto terreni come vigneto, nei fatti è intercluso tra altre particelle: è integrato nella corte delle vicine particelle. La sua configurazione non lo rende commerciabile separatamente dalle particelle in cui è intercluso, che non fanno parte della procedura. Proprietà intera del debitore.

10. L'immobile identificato nel **fg. 19 dalla part. 1717**, in catasto terreni come vigneto, nei fatti è un triangolo sottilissimo asfaltato integrato con la corte di accesso. La sua configurazione non lo rende commerciabile separatamente dalla particella con cui funzionalmente si fonde, non ricompresa nella procedura. Proprietà intera del debitore.



2.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 e nella sua trascrizione sono corretti. Il pignoramento colpisce quote in potere dei debitori. Esiste assoluta corrispondenza tra l'atto di pignoramento immobiliare, del 25.05.2019, e la relativa nota presentata il 14.06.2019, Reg. Gen. 23510 - Reg. Part. 17400.

Si allega

All.1 - Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

2.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 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

BENE IN CAPO ALLA DEBITRICE

La debitrice possiede:

l'intera proprietà dell'area urbana, identificata in Catasto Fabbricati, nel fg. 19 dalla **part. 1718 sub. 10**. La debitrice è coniugata dal 19.09.2015, in regime di separazione dei beni.

L'immobile le è pervenuto con atto di compravendita del 02.07.2010, a rogito del Notaio Filippo Azia, Rep. 18258, Racc. 5380, da potere di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] trascritto in data 06.07.2010 ai nn. 39591/23788.

Si allegano

Certificato contestuale (stato civile, stato di famiglia e residenza)

Estratto dell'Atto di Matrimonio

BENI IN CAPO AL DEBITORE

Il debitore possiede 1/2 indiviso:

- dell'immobile identificato in Catasto Fabbricati nel fg. 19 dalla **part. 1412**;
- dell'immobile identificato in Catasto Fabbricati nel fg. 19 dalla **part. 206**.

L'altra metà indivisa è di proprietà della signora [REDACTED]

Possiede, invece, l'intera proprietà dei seguenti beni:

- dell'immobile identificato in Catasto Fabbricati nel fg. 19 dalla **part. 202 sub. 2**;
- dell'immobile identificato in Catasto Terreni nel fg. 19 dalla **part. 1500**;
- dell'immobile identificato in Catasto Terreni nel fg. 19 dalla **part. 1525**;
- dell'immobile identificato in Catasto Fabbricati nel fg. 19 dalla **part. 1415**;
- dell'immobile identificato in Catasto Fabbricati nel fg. 19 dalla **part. 1731 sub. 1**;
- dell'immobile identificato in Catasto Terreni nel fg. 19 dalla **part. 1641**;
- dell'immobile identificato in Catasto Terreni nel fg. 19 dalla **part. 1717**.

Le **part. 1412 e 206**, possedute per la quota indivisa di 1/2, gli sono pervenute con atto di compravendita del 6.08.2001, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 167835, Racc. 21915, da potere di [REDACTED], trascritto in data 09.08.2001 ai nn. 29734/22231.

La **part. 202 sub. 2**, all'epoca dell'atto part. 202 sub. 1, posseduta per l'intero, gli è pervenuto con atto di compravendita del 28.09.2001, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 167875, Racc. 21943, da potere di [REDACTED], trascritto a Catania l' 8.10.2001 ai nn. 36754/27915.

La **part. 1500**, posseduta per l'intero, gli è pervenuta insieme alla part. 202 sub.2, all'epoca dell'atto part. 202 sub. 1, con atto di compravendita del 28.09.2001, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 167875, Racc. 21943, da potere di [REDACTED], trascritto a Catania l' 8.10.2001 ai nn. 36754/27915.

La **part. 1525**, posseduta per l'intero, gli è pervenuta con atto di compravendita del 24.04.2003, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 168240, da potere di [REDACTED], trascritto a Catania in data 20.05.2003 ai nn. 19693/14583.

La **part. 1415**, posseduta per l'intero, gli è pervenuta insieme alla part. 1525, con atto di compravendita del 24.04.2003, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 168240, da potere di [REDACTED], trascritto a Catania in data 20.05.2003 ai nn. 19693/14583.

Le quattro particelle sopra, ossia la part. 1412, la part. 1500, la part. 1525 e la part. 1415, erano pervenute a [REDACTED] in forza della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, in data 20.07.2001, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27.07.2001 ai nn. 27809/20772.

Mancando la relazione notarile sugli immobili non ricompresi nella prima istanza di vendita, non è stato possibile recuperare per tutti gli immobili atti di provenienza. Di alcuni si è potuto, comunque, ricostruire la storia poiché pervenuti ai debitori con atti già acquisiti per altri beni. **Sono rimasti esclusi dall'accertamento la part. 1641, la part. 1717 e la part. 1731 sub. 1.**

Poiché la part. 1641 e la part. 1717 non sono vendibili, mancherebbe la relazione notarile quanto meno sulla **part. 1731 sub. 1.**

L'esperto ha, comunque, condotto l'ispezione ipotecaria sul bene ed acquisito la trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 12048, da potere di [REDACTED], trascritto a Catania in data 17.10.2011 ai nn. 50548/36461.

2.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**

La relazione notarile si ferma, nella ricostruzione della continuità delle trascrizioni, al 2001, ossia alla sentenza del Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, di acquisto per usucapione. Dal momento che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 14.06.2019, per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente, si sarebbe dovuto proseguire a ritroso, accertando la legittima proprietà sulle particelle che, per frazionamenti vari, generarono quelle poi acquisite per usucapione.

Pertanto, la relazione notarile non è stata integrata sugli immobili non ricompresi nella prima istanza di vendita. Sono rimasti esclusi dall'accertamento la part. 1641, la part. 1717 e la part. 1731 sub. 1.

BENE IN CAPO ALLA DEBITRICE

L'area urbana, in Catasto Fabbricati, nel fg. 19 dalla part. 1718 sub. 10, deriva da part. 1718 al Catasto Terreni, che proviene, a sua volta da:

1. tipo mappale del 18.12.2008, con cui la part.1718 si amplia inglobando la part.1721;
2. tipo mappale del 28.07.2008, con cui la part.1718 si amplia inglobando le part.1719 - 1722 - 201;
3. frazionamento del 28.07.2008 con cui si viene a costituire la part.1718, attraverso:
 - la soppressione della part.1523,
 - la variazione delle part.1719 - 1720 - 1721 - 1722.

Ne deriva che, per verificare la continuità delle trascrizioni sull'intero ventennio, si dovrebbe verificare la trascrizione degli atti che precedono la sentenza di usucapione sulle part.lle 201 - 209 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1523.

Ciò che è stato possibile accertare, in assenza delle ricerche notarili, sono i passaggi seguenti.

La part. 1523 era pervenuta alla società venditrice [REDACTED] in maggiore consistenza, da potere di [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 17.03.2006 a rogito del Notaio Antongiulio Luca di Bronte, Rep. 2181, Racc. 1149, trascritto in data 27.03.2006 ai nn. 20990/11938.

La part. 209 era pervenuta a [REDACTED] in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, in data 20.07.2001, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27.07.2001 ai nn. 27809/20772.

BENI IN CAPO AL DEBITORE

La part. 1412 era pervenuta a [REDACTED] in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, in data 20.07.2001, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27.07.2001 ai nn. 27809/20772, contro [REDACTED] (nella relazione notarile si riporta erroneamente la mancata trascrizione della sentenza). Manca la prova della legittimità di [REDACTED] sull'immobile che venne costituito in data 20.08.1999 (sul terreno e sul fabbricato), da cui [REDACTED] usucapì.

Segue atto ricognitivo e di identificazione catastale del 31.10.2003, a firma del Notaio Giuseppe Boscarino, trascritto il 03.11.2003 ai nn. 43361/31050.

La part. 206, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 6 agosto 2001, Notaio Alfredo Tamburino Rep.167835, era pervenuta a [REDACTED] in virtù della successione legittima al proprio padre [REDACTED], [REDACTED] apertasi a Catania il 23.11.1979, Den. n.46, Vol. 1953 Ufficio del registro di Catania e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. il 19.12.1981 ai nn. 37135/44596. Tuttavia, **la ricerca ipotecaria condotta dal perito non conduce alla stessa storia immobiliare, poiché la trascrizione che cita il Notaio A. Tamburino riguarda altri immobili** tutti in territorio comunale di Catania e non cita la part. 206. Andrebbe ricostruita la storia dell'immobile ante 6 agosto 2001, fino a colmare l'intero ventennio.

La **part. 202 sub. 2**, all'epoca dell'atto part. 202 sub. 1, unità collabenti, a sua volta derivato dalla part. 202, cat. C/2, fin dalla sua costituzione in data 20.08.1999, era di proprietà di [REDACTED] Manca la prova della legittimità di [REDACTED] sull'immobile che venne costituito in data 20.08.1999 (sul terreno e sul fabbricato), da cui [REDACTED] [REDACTED] usucapì.

La **part. 1500** deriva da:

→ frazionamento del 24.09.2001

con soppressione della part.1414 e variazione della part.1499

→ frazionamento del 10.08.1999, da cui derivò la cit. 1414

con soppressione delle part. 196-200 e variazione delle part.1411-1412-1413-1415

Ne deriva che, per verificare la continuità delle trascrizioni sull'intero ventennio, si dovrebbe verificare la trascrizione degli atti che precedono la sentenza di usucapione sulle part.lle 196 - 200, ovvero i passaggi a favore di [REDACTED] e, ancora prima, a favore di [REDACTED]

La **part. 1525** deriva da:

→ frazionamento del 18.03.2003

con soppressione della part. 1411 - 1499 - 208 - 210

con variazione delle part.lle da 1521 a 1524 e da 1526 a 1533

→ frazionamento del 24.09.2001, da cui ebbe origine la cit. 1499

con soppressione della part.1414 e variazione della part.1500

→ frazionamento del 10.08.1999, da cui ebbe origine la cit. 1414

con soppressione delle part. 196-200 e variazione delle part.lle 1411-1412-1413-1415

Ne deriva che, per verificare la continuità delle trascrizioni sull'intero ventennio, si dovrebbe verificare la trascrizione degli atti che precedono la sentenza di usucapione sulle part.lle 196 - 200, ovvero i passaggi a favore di [REDACTED] e, ancora prima, a favore di [REDACTED]

La **part. 1415**, era pervenuta a [REDACTED] in virtù della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, in data 20.07.2001, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27.07.2001 ai nn. 27809/20772, nella maggiore consistenza della part. 200 di cui ne costituiva il sub.C .

Andrebbe ricostruita la storia dell'immobile ante 2003, fino a colmare l'intero ventennio.

Si allegano

All.2 - Atti di provenienza della part. 1718 sub. 10

a) atto di compravendita del 2.07.2010, a rogito del Notaio Filippo Azzia, Rep. 18258,

Racc. 5380, da potere di una società a responsabilità limitata denominata ■

■ in favore della debitrice, con relativa nota di trascrizione

b) atto di compravendita del 17.03.2006 a rogito del Notaio Antongiulio Luca di Bronte, Rep. 2181, Racc. 1149, da potere di ■, in favore de ■

■ con relativa nota di trascrizione

All.3 - Atti di provenienza delle part. 1412 e 206

c) atto di compravendita del 6.08.2001, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 167835, Racc. 21915, da potere di ■, in

favore di ■ con relativa nota di trascrizione

d) *trascrizione della successione richiamata dal Notaio Tamburino per la part. 206*

All.4 - Atti di provenienza delle part. 202 sub.1 (oggi sub.2) e 1500

e) atto di compravendita del 28.09.2001, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 167875, Racc. 21943, da potere di ■ in

favore di ■ con relativa nota di trascrizione

All.5 - Atti di provenienza delle part. 1525 e 1415

f) atto di compravendita del 24.04.2003, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 168240, da potere di ■ in favore di ■

■ con relativa nota di trascrizione

All.6 - Trascrizione dell'atto di provenienza della **part. 1731 sub.1**

g) nota di trascrizione atto di compravendita del 21.09.2011, a rogito del Notaio

Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 12048, da potere di [REDACTED] in
favore di [REDACTED]

All.7 - Trascrizioni delle sentenze del Tribunale

h) trascrizione sentenza per usucapione della part. 1412-1500-1525-1415-202

i) atto ricognitivo e di identificazione catastale, con relativa nota di trascrizione

All.8 - PEC di invito dell'Esperto Stimatore all'integrazione della relazione notarile

2.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

Le ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta hanno avuto la valenza di riscontro delle informazioni già contenute nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente. Non sono emerse contraddizioni tra le due ricerche, né risultano iscrizioni e successive alla data in cui fu redatta la relazione notarile.

Gravano sui beni le seguenti **formalità pregiudizievoli**, iscritte nel ventennio anteriore al pignoramento:

- Iscrizione del 10/12/2013 di **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, Reg. Gen. 59203 - Reg. Part. 4847, a favore di [REDACTED], della [REDACTED] e di [REDACTED]. Grava su tutti gli immobili in perizia.
- Iscrizione del 01/02/2018 di **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, Reg. Gen. 4435 - Reg. Part. 564, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni. Grava su alcuni degli immobili in perizia ed in particolare sulle part.lle 1415 - 202 sub.2 - 1412 - 206.

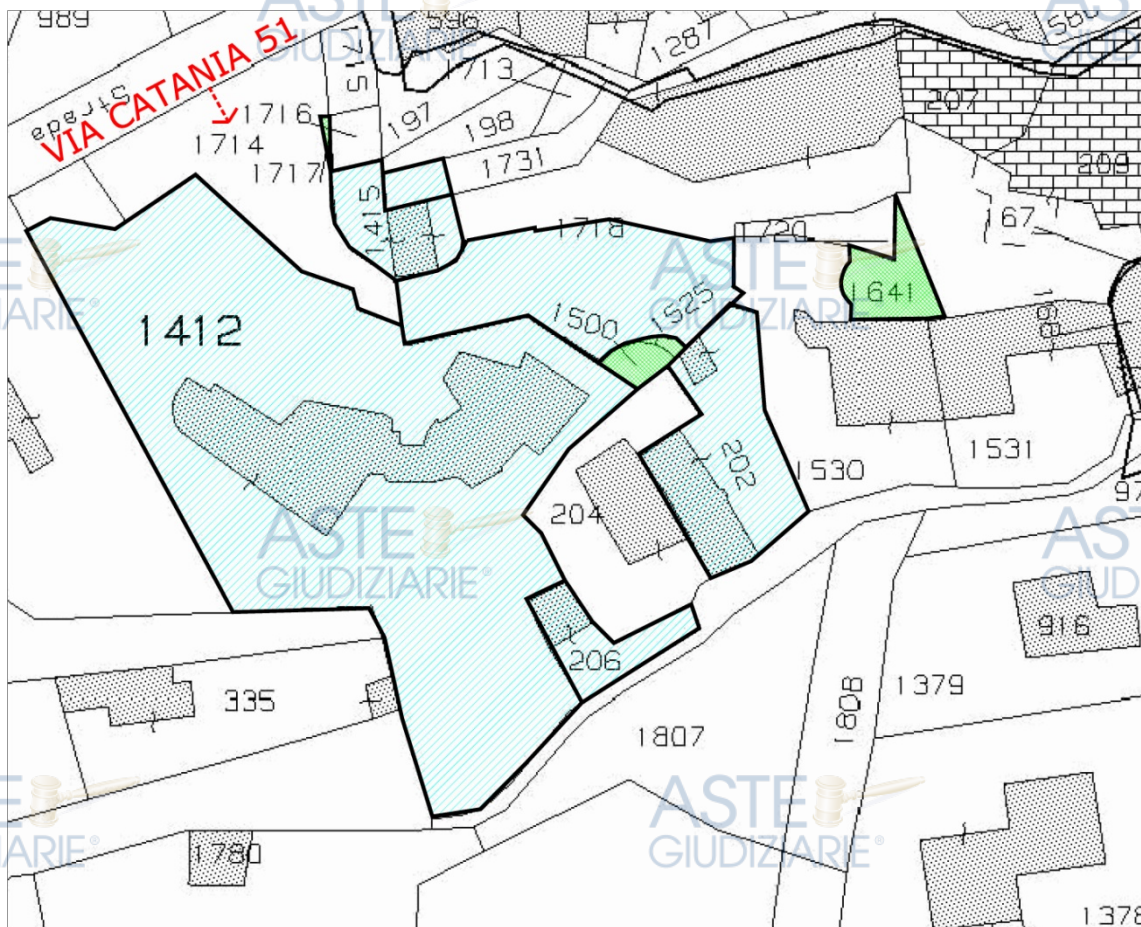
Successivamente non si sono costituiti ulteriori creditori procedenti.

Si allega

All.9 - Ispezione Ipotecaria condotta dall'Esperto Stimatore

2.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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

Gli immobili sono tutti catastalmente censiti in territorio di Trecastagni, in parte nella sezione Fabbricati ed in parte in quella dei Terreni. Sulla mappa catastale che segue si evidenziano tutte le particelle comprese nella vendita, distinguendone con il colore, quelle censite tra i Fabbricati (in azzurro) da quelle registrate al catasto Terreni (in verde).



In catasto Fabbricati sono compresi i seguenti immobili:

1. fg. **19** part. **1412**, cat. **A/7**, classe 4, cons. 18 vani, superficie catastale complessiva 572 mq, rendita 2.231,09 euro, **piano T**, Via Catania n.51,
2. fg. **19** part. **206**, cat. **C/2**, classe 4, cons. 25 mq, superficie catastale complessiva 44 mq, rendita 32,28 euro, **piano T**, Via Catania s.n.,
3. fg. **19** part. **202** sub. **2**, cat. **A/2**, classe 5, cons. 4,5 vani, superficie catastale complessiva 116 mq, rendita 313,75 euro, **piano T**, Via Catania n.51,
4. fg. **19** part. **1718** sub. **10**, cat. **area urbana**, cons. 354 mq, **piano T**, Via Catania n.51,
5. fg. **19** part. **1731** sub. **1**, cat. **area urbana**, cons. 20 mq, **piano T**, Via Catania n.51,
6. fg. **19** part. **1415**, cat. **in corso di costruzione**, **piano T**, Via Catania s.n..

In catasto Terreni sono compresi i seguenti immobili:

7. fg. **19** part. **1500**, qualità vigneto, classe 2, sup. 23 mq, red. dom. 0,17 euro, red. agr. 0,07 euro
8. fg. **19** part. **1525**, qualità vigneto, classe 2, sup. 12 mq, red. dom. 0,09 euro, red. agr. 0,04 euro
9. fg. **19** part. **1641**, qualità vigneto, classe 2, sup. 79 mq, red. dom. 0,59 euro, red. agr. 0,24 euro
10. fg. **19** part. **1717**, qualità vigneto, classe 3, sup. 3 mq, red. dom. 0,02 euro, red. agr. 0,01 euro

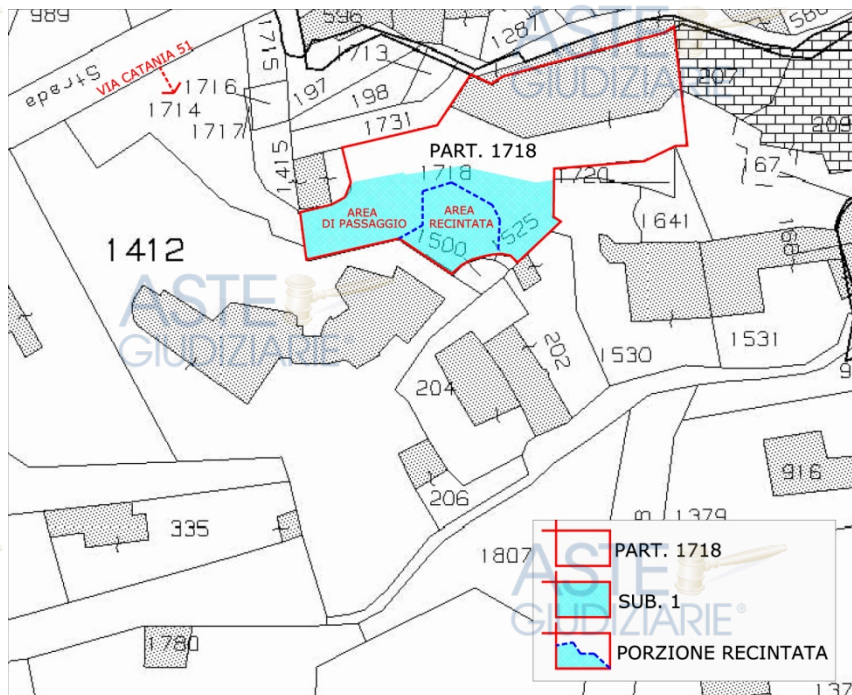
I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrispondenti alle risultanze catastali, in termini di identificativi. Esistono delle divergenze in termini sostanziali, invece.

Relativamente alle particelle in catasto Terreni, nessuna delle quattro è vigneto; tre di queste non sono neanche terreni, bensì aree asfaltate (part. 1717) o pavimentate

(part.lla 1500-1525). Solo la part. 1641 è terreno. Nessuna delle quattro è delimitata da una recinzione o, comunque, chiaramente identificabile giacché tutte inserite all'interno di superfici funzionalmente più grandi.

Relativamente agli immobili registrati in catasto Fabbricati, due particelle sono censite come "aree urbane". In quanto tali, dovrebbero fare parte di un fabbricato urbano, tanto che ciascuna delle due ha un proprio subalterno:

- la part. **1718** sub. **10**, dovrebbe fare parte del fabbricato a monte, diviso tra più abitazioni; il sub. 10 nei fatti si divide funzionalmente in due porzioni: una parte effettivamente legata agli altri subalterni della part. 1718, poiché ne rappresenta area di accesso, ed una seconda parte recintata, estromessa da un utilizzo comune. Il bene può essere così trasferito, ma sarebbe corretto frazionarlo in due unità immobiliari.



- la part. **1731** sub. **1**, **area urbana**, nei fatti non è funzionale a nessuno degli altri subalterni che compongono la particella; è frutto di un frazionamento dettato dall'esigenza di dividere la particella in più parti, da poterne vendere quattro subalterni. La porzione identificata dal sub. 1 è rimasta interclusa tra altri beni. Essendo confinante con altro immobile compreso nel pignoramento, in particolare con la part. 1415, deve fare parte del medesimo lotto di vendita di quest'ultima. Il bene può essere così trasferito, ma sarebbe corretto procedere con una fusione (soppressione della part. 1731 sub. 1 e ampliamento della part. 1415).

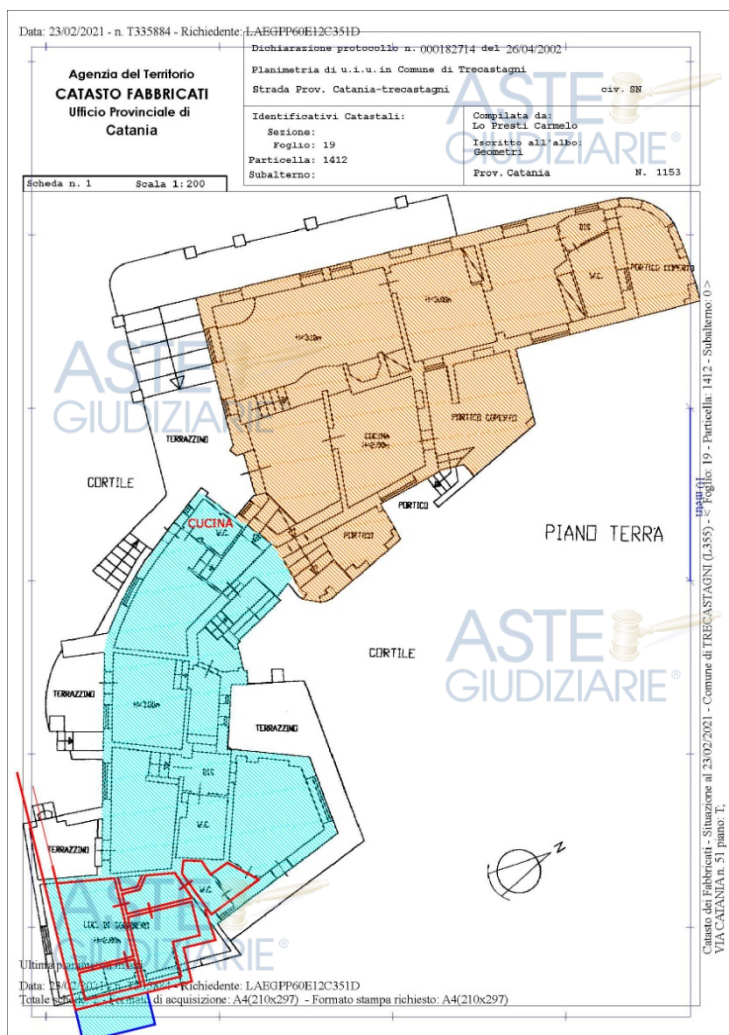
In relazione all'immobile principale, fg. **19** part. **1412**, cat. **A/7**, classe 4, cons. 18 vani, superficie catastale complessiva 572 mq, rendita 2.231,09 euro, **piano T**, Via Catania n.51, si rappresentano i seguenti rilievi rispetto alla planimetria catastale ultima in atti, presentata nel 2002:

- la chiusura dei tre portici sul lato est, che sono diventati a tutti gli effetti vani dell'abitazione;
- la divisione interna in due distinte unità abitative, con corti ed accessi indipendenti, benché non tutti gli impianti (certamente non quello di riscaldamento) siano stati sezionati;
- la fusione del "locale di sgombero", posto all'estremità sud del fabbricato, con l'abitazione;
- la difformità della porzione più a sud del fabbricato, rispetto alla planimetria catastale, anche nella sagoma.

Non è possibile accertare se vi siano ulteriori difformità, sanabili e non, **rispetto al progetto presentato in Comune** e ai pareri eventualmente rilasciati, dal momento

che gli Uffici competenti non hanno dato riscontro alla richiesta di accesso agli atti, protocollata cinque volte nel corso dei mesi dall'Esperto stimatore.

L'immagine che segue restituisce il rilevo di massima eseguito dall'esperto stimatore sulla planimetria ufficiale, per dare evidenza della fusione tra locale di sgombero ed abitazione, della difformità nella sagoma, delle divisione in due unità con creazione di un nuovo punto cottura. La campitura copre solo la superficie coperta e chiusa. La divisione, come detto, si estende anche alla corte ed è indicata nella foto satellitare accanto.



Il bene è trasferibile ma ne andrebbero immediatamente sanate le difformità da parte dell'acquirente, per ripristino o per regolarizzazione autorizzativa, a seconda dell'abuso, ivi compreso la divisione in due unità, se mantenuta.

In relazione all'immobile fg. **19** part. **206**, cat. **C/2**, classe **4**, cons. 25 mq, superficie catastale complessiva 44 mq, rendita 32,28 euro, **piano T**, Via Catania s.n., la planimetria catastale è totalmente incoerente con lo stato dei luoghi, per le evidenze di seguito riportate:

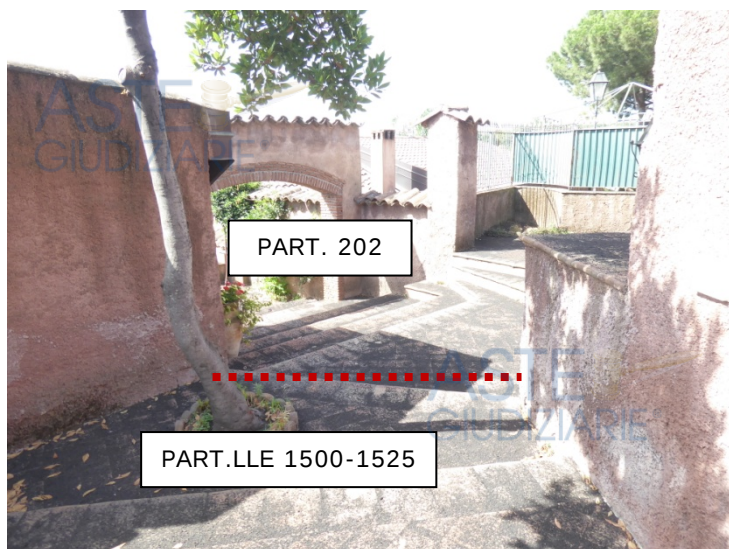
- la destinazione d'uso non è più C/2, deposito, bensì residenziale: l'immobile è stato ristrutturato per le esigenze di un B&B;
- non si presenta su un unico livello, bensì è stato diviso su due livelli, senza aumentarne il volume; i due piani non sono comunicanti internamente; al livello superiore si accede dalla corte della part. 1412, in prossimità della piscina, e al livello inferiore dalla corte della part. 206; il suo utilizzo, quindi, per ragioni di accessibilità al livello superiore, è funzionalmente dipendente dalla part. 1412;
- le aperture sono state modificate per esigenze della ristrutturazione.



La planimetria catastale andrebbe aggiornata prima di trasferire il bene. Tuttavia, la richiesta verrebbe respinta dall'Agenzia del Territorio perché la trasformazione non è suffragata dai titoli autorizzativi obbligatori.

Le difformità, dovrebbero essere immediatamente sanate da parte dell'acquirente, per ripristino o per regolarizzazione autorizzativa, a seconda dell'abuso.

In relazione all'immobile fg. 19 part. 202 sub. 2, cat. A/2, classe 5, cons. 4,5 vani, superficie catastale complessiva 116 mq, rendita 313,75 euro, piano T, Via Catania n.51, la planimetria catastale, presentata nel 2004, è fondamentalmente coerente con lo stato dei luoghi. Nei fatti le gradonate a nord del fabbricato, sono fisicamente un unicum con le part.ile 1500 e 1525, che andrebbero soppresse per essere annesse alla part. 202. Il passaggio sotto l'arco sostanzialmente divide la part. 202 dalla part.ile 1500-1525.



Si allega

All.10 - Documentazione catastale: visure storiche, planimetrie catastali, elaborati planimetrici, mappe



2.h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente



Non richiesto trattandosi di immobili senza suscettività edificatoria.



2.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

Atti autorizzativi edilizi citati nei titoli di provenienza

L'esame sulla regolarità edilizia è attuabile solo riuscendo a recuperare gli estremi degli atti autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione comunale di competenza e, con questi, visionando acquisendo e studiando i pareri espressi e gli elaborati tecnici cui si riferiscono i provvedimenti.

Nella procedura esecutiva in oggetto, è stato utile raccogliere le informazioni sugli atti autorizzativi e le dichiarazioni sull'epoca costruttiva contenute in tutti i titoli di provenienza. Poiché gli immobili colpiti dalla procedura sono frutto di frazionamenti e provvedimenti che si intrecciano, informazioni o documenti allegati ad un atto sono risultati utili a decifrare la storia edilizia ed urbanistica di altri immobili. Di grande utilità estratti di mappa storici e certificati di destinazione urbanistica allegati all'uno o all'altro titolo di provenienza. Le informazioni raccolte, estremamente frammentate, sono state organizzate nella tabella che segue.

Fabbricato (particella)	Atto di compravendita (data g/m/a)	a favore / contro	Epoca costruttiva (anno)	Atti autorizzativi citati
part. 1412 abitazione	6 agosto 2001	a favore di [redacted] contro [redacted]	In corso di costruzione	cit. Conc. ed. in sanatoria (o numero di pratica come da cert. dest. urb) n. 169/94 del 25.02.2000 (nel cert. di dest. urb. allegato all'atto del 28.9.01 si legge che questa concessione riguarda la part. 428 che venne fusa alla part.1412 giusta denuncia n. 2401 del 30.07.1999) Vedere C.E. del 5.5.1999, pratica edilizia n. 4116, probabilmente riguardante l'originaria part.1412 ricadente in zona B1 di PRG (cit. cert. di dest. urb. allegato all'atto del 28.9.01 Autoriz. per cambio uso e modifiche interne n. 23/2001 del 10.07.2001
part. 206 deposito	6 agosto 2001	a favore di [redacted] contro [redacted]	Finito	cit. anteriore al 1.9.1967; nessuna modifica successiva. La trasformazione da deposito ad abitazione (b&b), su due livelli, avrebbe richiesto un "permesso a costruire"
part. 202 sub.1 collabente	28 settembre 2001	a favore di [redacted] contro [redacted]	Esistente ma interamente diruto	cit. Fabbricato anteriore al 1.9.1967; nessuna modifica successiva Denuncia di variazione n. 6059 del 20.07/2001 (accorpa 202 e 203) Dal mappale si vede che il fabbricato esistente insisteva solo sulla part.202: si è allungato su tutta la part.203, raddoppiando la superficie. Ne deriva un ampliamento post 2001 che avrebbe richiesto un "permesso a costruire"

part. 1500 passaggio	28 settembre 2001	a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]		
part. 1525 passaggio	24 aprile 2003	a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]		
part. 1415 fabbr. diruto	24 aprile 2003	a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]		Conc. ed. in sanatoria (o numero di pratica come da cert. dest. urb) n. 169/94 del 25.02.2000 (come particella derivata dalla part.200 compresa nella san.)
part. 1718 sub.10 area urbana	17.03.2006	a favore di [REDACTED] (n.q. di am.un. de [REDACTED] contro [REDACTED]		cit. anteriore al 1.9.1967; nessuna modifica successiva
	2 luglio 2010	a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]		

Fonte: Atti di provenienza

Argomentando quanto raccolto in tabella, dai vari atti di compravendita è
emerso quanto segue.

Fg. 19 part. **1412**

L'immobile principale, part. 1412, oggi abitazione divisa nel possesso tra il sig. [REDACTED] (debitore) e la signora [REDACTED] (comproprietaria):

- si iniziò a costruire giusta Concessione Edilizia del 5.5.1999, con riferimento alla pratica n. 4116,
- era "*in corso di costruzione*" nel 2001,
- è "legato" ad una pratica di sanatoria n. 169/94 che si è definita con una concessione rilasciata il 25.02.2000 (l'Esperto ha rintracciato la trascrizione di questo atto amministrativo, ma la trascrizione della concessione edilizia citata risulta associata solo alla part. 1415),
- ottenne autorizzazione per cambio d'uso e modifiche interne n. 23/2001 il 10.07.2001.

I provvedimenti citati dovrebbero essere stati richiesti da [REDACTED], che ne risulta l'intestataria in catasto fabbricati dal 20 agosto 1999 fino al 20 luglio 2001, **o da** [REDACTED]. Pertanto, al Comune si è protocollata istanza di accesso ad atti associati alla signora [REDACTED] e al signor [REDACTED] per immobili con uno tra gli indirizzi richiamati nei vari atti di provenienza:

- *via Catania,*
- *strada Provinciale 8/III*
- *contrada Gaglianesi*
- *via Provinciale Catania - Trecastagni*

A quanto detto si aggiunge la possibilità che la piscina non sia autorizzata, ma risulti una vasca.

Fg. 19 part. 206

La part. 206, censita come deposito ma trasformata in b&b, nel possesso della signora [REDACTED] (comproprietaria), così come dichiarato nell'atto di accordo matrimoniale:

- è anteriore, per costruzione, al 1967;
- fino al 6 agosto 2001 non avrebbe subito trasformazioni e sarebbe stata costituita da un'unica elevazione con copertura a due falde, di altezza media di 4,50 metri.

Oggi si presenta divisa in due elevazioni, non comunicanti internamente, con uso diverso ed un numero di aperture sulle murature perimetrali maggiore di quello indicato sulla planimetria catastale ultima, disegnata il 30 luglio 2001.

La tipologia di trasformazioni rilevata, tra lo stato raffigurato nella planimetria catastale del 2001 e lo stato attuale, **avrebbe dovuto essere autorizzata con un permesso di costruire**. Posto che dal 6 agosto 2001 ne hanno la piena proprietà il sig. [REDACTED] (debitore) e la [REDACTED] [REDACTED] (comproprietaria), si può desumere che l'eventuale richiesta del **permesso di costruire** sia stata presentata a nome di uno dei due attuali comproprietari, con maggiore probabilità dalla signora [REDACTED], visto che nell'atto di accordo matrimoniale la part. 206 viene dichiarata nel suo possesso.

Al Comune si è protocollata istanza di accesso ad eventuali atti associati al sig. [REDACTED] e/o alla signora [REDACTED] per immobili con uno tra gli indirizzi richiamati nei vari atti di provenienza:

- via Catania,
- strada Provinciale 8/III
- via Provinciale Catania - Trecastagni

- *stradella che si collega con via Mameli*
- *via Carlo Pisacane*
- *contrada Gaglianesi*

Fg. 19 part. **202 sub. 2**

La **part. 202 sub.2**, trasformata in b&b, nella piena proprietà del debitore:

- al 28 settembre 2001, era interamente diruta, tanto da essere catastata come unità collabente;
- al 28 settembre 2001, la sua superficie era circa la metà di quella attuale: infatti, come può vedersi dagli estratti di mappa allegati all'atto del 06.08.2001 e all'atto del 24.04.2003, la sagoma dell'immobile insisteva solo sull'originaria part. 202 con una superficie di copertura poco meno della metà di quella attuale.

L'**ampliamento avrebbe dovuto essere autorizzato con un permesso di costruire**. Posto che dal 28 settembre 2001 ne ha la piena proprietà il sig. [REDACTED] (debitore), si può desumere che l'eventuale richiesta del **permesso di costruire** sia stata presentata a suo nome.

Al Comune si è protocollata istanza di accesso ad eventuali atti associati al sig.

[REDACTED] per immobili con uno tra gli indirizzi richiamati nei vari atti di provenienza:

- *via Catania,*
- *strada Provinciale 8/III*
- *via Provinciale Catania - Trecastagni*

- *stradella che si collega con via Mameli*
- *via Carlo Pisacane*
- *contrada Gaglianesi*

Fg. 19 part. **1415**

La **part. 1415**, risulta catastalmente in "corso di costruzione". Dall'ispezione ipotecaria condotta sull'immobile vi risulta associata la trascrizione di una concessione edilizia rilasciata il 16.02.2000, Rep. 169/1995, trascritta in data 02.03.2000 ai nn. 7608/5689.

Purtroppo tutte le richieste di accesso agli atti non hanno ricevuto risposta dai competenti uffici comunali, Ufficio Urbanistica e Ufficio Sanatorie. Vista la complessità della storia edilizia dei beni, in assenza di una completa conoscenza di tutti gli atti archiviati in Comune, non è possibile esprimersi sulla sanabilità dei singoli immobili.

Si allegano

All.11 - *Trascrizione della Concessione Edilizia relativa alla part. 1415*

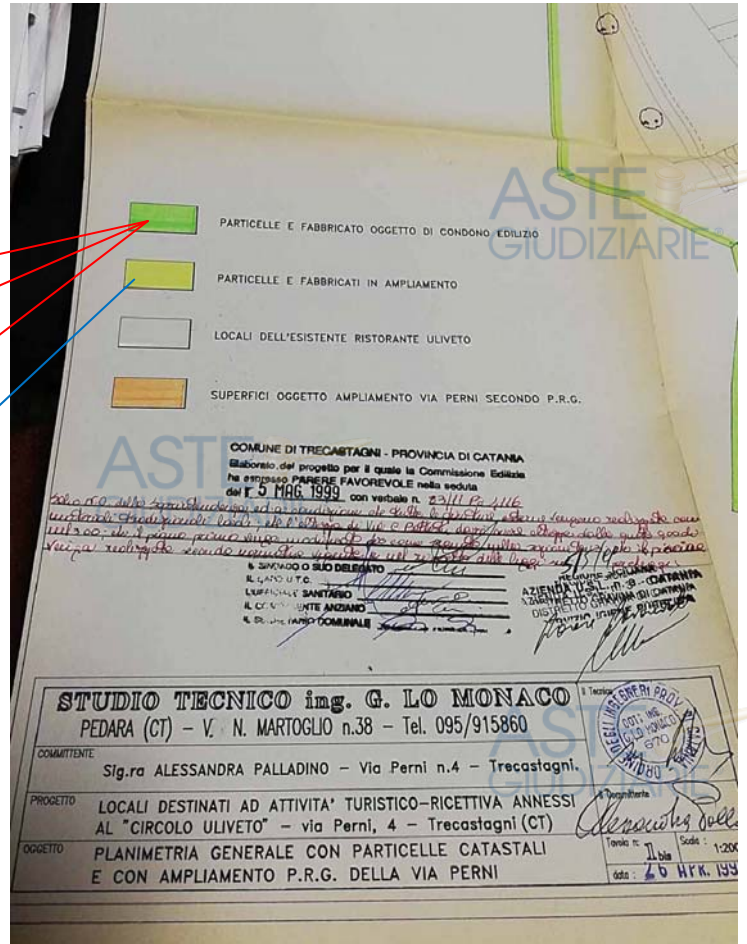
All.12 - *PEC inviate al Comune di Trecastagni*

2.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 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 i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota

In occasione di uno dei vari tentativi di accedere agli atti, sollecitando una risposta di persona, è stata mostrata all'Esperto una pratica riguardante un'attività vicina, non più esistente. È stato utile visionare la planimetria generale in cui rientrano anche gli immobili in perizia.

Si apprende che le part.lle 1412 - 206 - 1415 - 1717 - attuale 1718 - 1500 -1525 erano oggetto di condono (perimetro verde), mentre le part.lle 202 (corpo D nel disegno) - 1731 (all'epoca 199) e 1641 erano interessate da intervento di ampliamento.

Non conoscendo l'entità degli abusi, non se ne possono neanche quantificare i costi di sanabilità e/o di ripristino.



2.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

L'immobile principale, ossia la **part. 1412**, sebbene catastalmente risulti ancora un'unica abitazione, è stata divisa in due unità abitative, assegnandovi anche le rispettive pertinenze esterne. Delle due porzioni:

- la parte più a nord, più vicina a via Catania, costituisce l'abitazione principale del debitore;
- la parte più a sud, più vicina a via Carlo Pisacane, costituisce l'abitazione principale della comproprietaria e del suo nucleo familiare.



I due comproprietari sono giunti a questa divisione nel possesso del citato bene giusto "**Accordo matrimoniale** tra conviventi more uxorio con figli minorenni" sottoscritto in data 20.02.2011. La planimetria del bene, su cui sarebbe indicata la divisione, costituisce parte integrante e sostanziale (per citare l'espressione usata) del suddetto Accordo. Sebbene il suddetto allegato non è stato prodotto con il deposito del documento, non essendo emerso un contraddittorio in proposito durante i due sopralluoghi, è ragionevole ritenere che nella planimetria allegata sia indicata la divisione in atto. **Questa scrittura non è stata registrata.**

L'immobile accanto alla part. 1412, ossia la **part. 206**, sebbene catastalmente risulti ancora deposito, per le ragioni estesamente illustrate nel paragrafo 2.g, a pag. 30 della consulenza, è funzionalmente legato agli spazi esterni della confinante part. 1412, per la conduzione del B&B. **Dalle dichiarazioni rese**, la gestione dell'attività e, quindi, anche **il possesso del bene, sarebbe esclusivo della signora** [REDACTED]

Tuttavia, **non esiste alcun documento che lo disponga per iscritto.**

La **part. 202**, secondo le dichiarazioni rese durante i due sopralluoghi, come da verbali redatti dal Custode nominato, sarebbe utilizzata dal figlio maggiore del debitore. Tuttavia, questa dichiarazione non trova suffragio in un documento scritto, né l'immobile appare arredato per essere abitazione di un singolo, quanto piuttosto un b&b.

Tutti gli altri beni risultano nel possesso dei debitore.

2.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

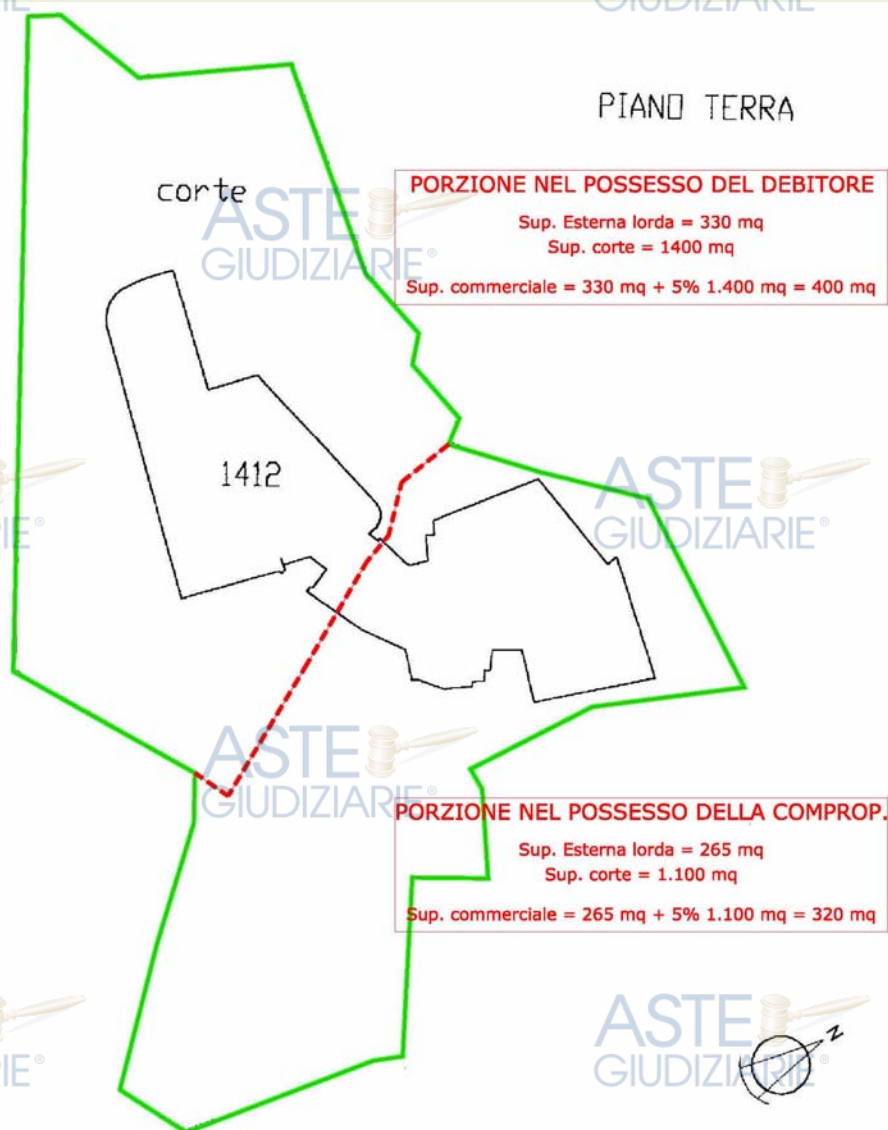
PART. 1412

La **superficie commerciale** della part. 1412 è di 720 mq, calcolati come segue

$$\text{SUP}_{\text{INTERNI}} (\text{AL LORDO DELLE PARETI}) + 5\% \text{ CORTE} = 595 \text{ mq} + 5\% 2.500 \text{ mq} \approx \mathbf{720 \text{ mq}}$$
 di cui

nel possesso del debitore: $\text{SUP}_{\text{INTERNI}} (\text{AL LORDO DELLE PARETI}) + 5\% \text{ CORTE} = 330 \text{ mq} + 5\% 1.400 \text{ mq} \approx \mathbf{400 \text{ mq}}$

nel possesso della comproprietaria: $\text{SUP}_{\text{INTERNI}} (\text{AL LORDO DELLE PARETI}) + 5\% \text{ CORTE} = 265 \text{ mq} + 5\% 1.100 \text{ mq} \approx \mathbf{320 \text{ mq}}$



L'immobile si sviluppa su un unico livello, di forma variegata, con spazi esterni di pertinenza che lo circondano. Presente una piscina, con impianto dedicato sottostante, lungo l'intercapedine che circonda la vasca. La struttura portante è mista, la copertura è l'insieme di tetti ad una o più falde.

Le pareti esterne sono intonacate, di colore rosa cipria. Le aperture sono, per buona parte, contornate con cornici in pietra lavica o in mattonelle di cotto lavorato a mano. Gli infissi esterni sono in legno, non del tipo a taglio termico ma con vetrocamera, verniciati a mano.

Gli interni sono pavimentati in cotto di varie forme e colorazioni, ben armonizzati con l'ambiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con segni di umidità di risalita in alcune parti. Le porte interne sono in legno verniciate a mano. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

Gli spazi esterni sono anch'essi articolati e differentemente arredati e rifiniti, nello stile tipico del paesaggio etneo.

Gli impianti elettrico e di illuminazione sono da verificare. L'immobile è interamente servito da radiatori in ghisa, alimentati da un'unica caldaia. Laddove si dovesse porre in vendita solo una parte della villa, gli impianti dovrebbero essere sezionati e resi indipendenti.

Le condizioni generali sono discrete. Di seguito si inserisce la planimetria catastale con le modifiche (di massima) apportate alla distribuzione interna.

Data: 23/02/2021 - n. T335884 - Richiedente: LAEGPP60E12C351D

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. 000182714 del 26/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trecastagni

Strada Prov. Catania-trecastagni

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 1412

Subalterno:

Compilata da:

Lo Presti Carmelo

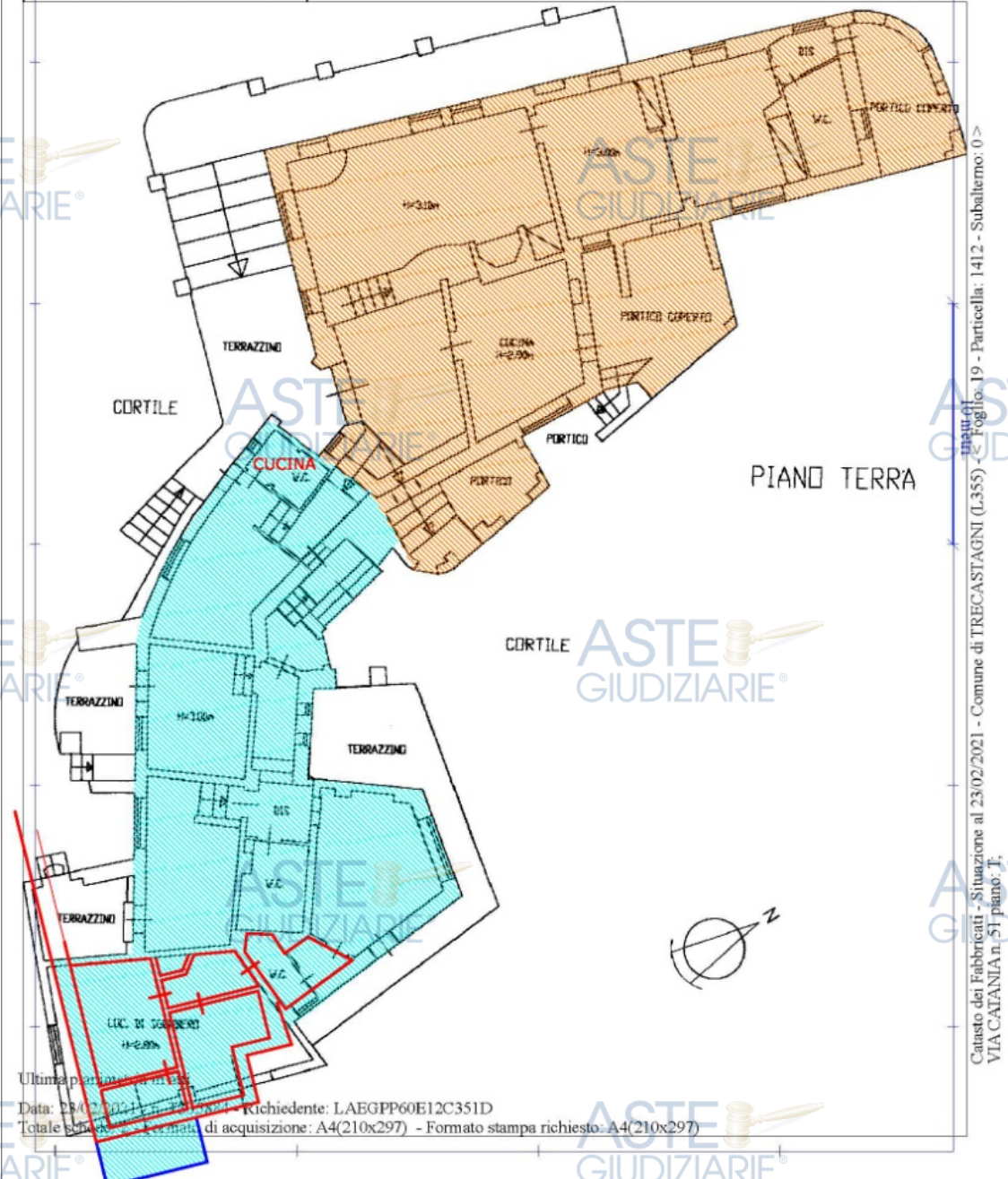
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Catania

N. 1153

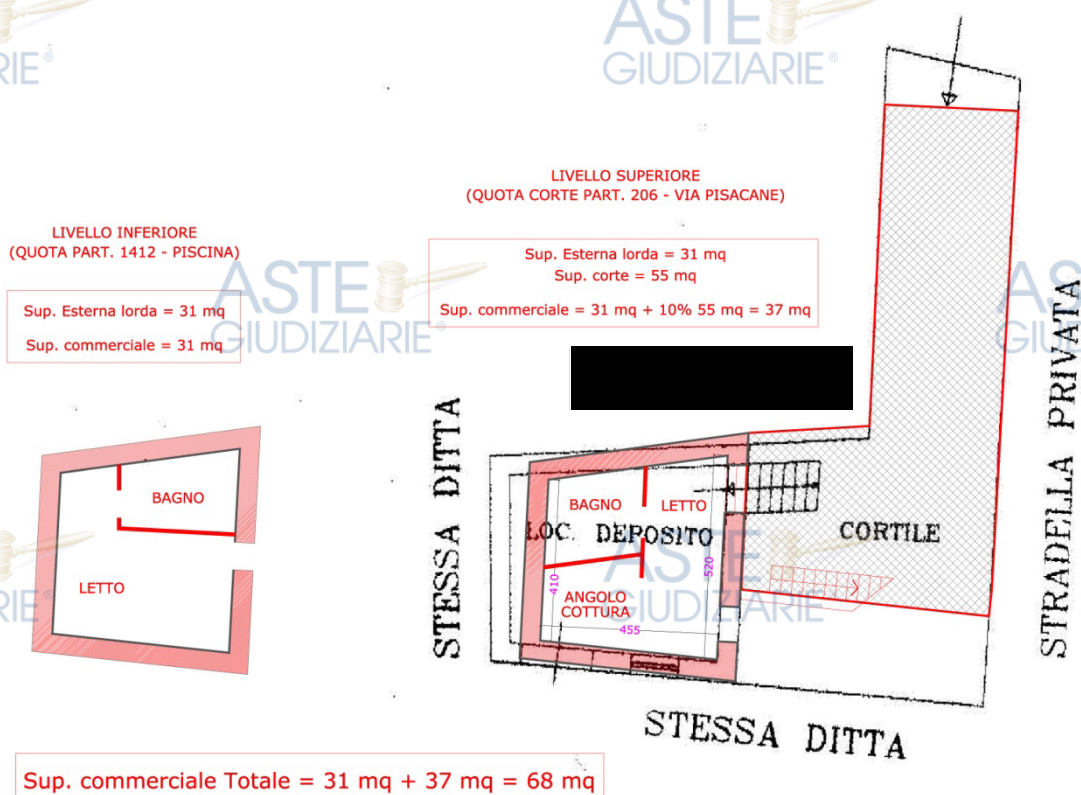
Scheda n. 1 Scala 1:200



PART. 206

La **superficie commerciale** della part. 206 si estende su 68 mq, calcolati come segue

$$\begin{aligned} & \text{SUP}_{\text{INTERNI P.INF (AL LORDO DELLE PARETI)}} + \text{SUP}_{\text{INTERNI P.SUP (AL LORDO DELLE PARETI)}} + 10\% \text{ CORTE} = \\ & = 31 \text{ mq} + 31 \text{ mq} + 10\% 55 \text{ mq} \approx \mathbf{68 \text{ mq}} \end{aligned}$$



L'altezza media utile del livello superiore è $(2,30 + 3,00)/2 = \mathbf{2,65 \text{ metri}}$.

L'altezza utile interna al piano inferiore è di **2,30 metri**.

L'immobile si sviluppa su due livelli, non comunicanti internamente. Il livello superiore è in quota con la corte della part. 1412, con la parte in cui rientra la piscina, mentre il livello inferiore è in quota con la corte di pertinenza della part. 206.

Le due corti sono collegate da scala esterna rettilinea, pavimentata in cotto, con parapetto in muratura.

La forma dell'immobile è scatolare, con aperture sui quattro lati (benché in planimetria catastale ne risultino meno). La struttura portante verticale è in muratura. La copertura è realizzata con tetto a due falde.

Le pareti esterne sono intonacate, di colore rosa cipria. Le aperture sono, per buona parte, contornate con cornici in pietra bianca. Gli infissi esterni sono in legno, non del tipo a taglio termico ma con vetrocamera, verniciati a mano. Non vi sono grate di sicurezza a protezione delle aperture.

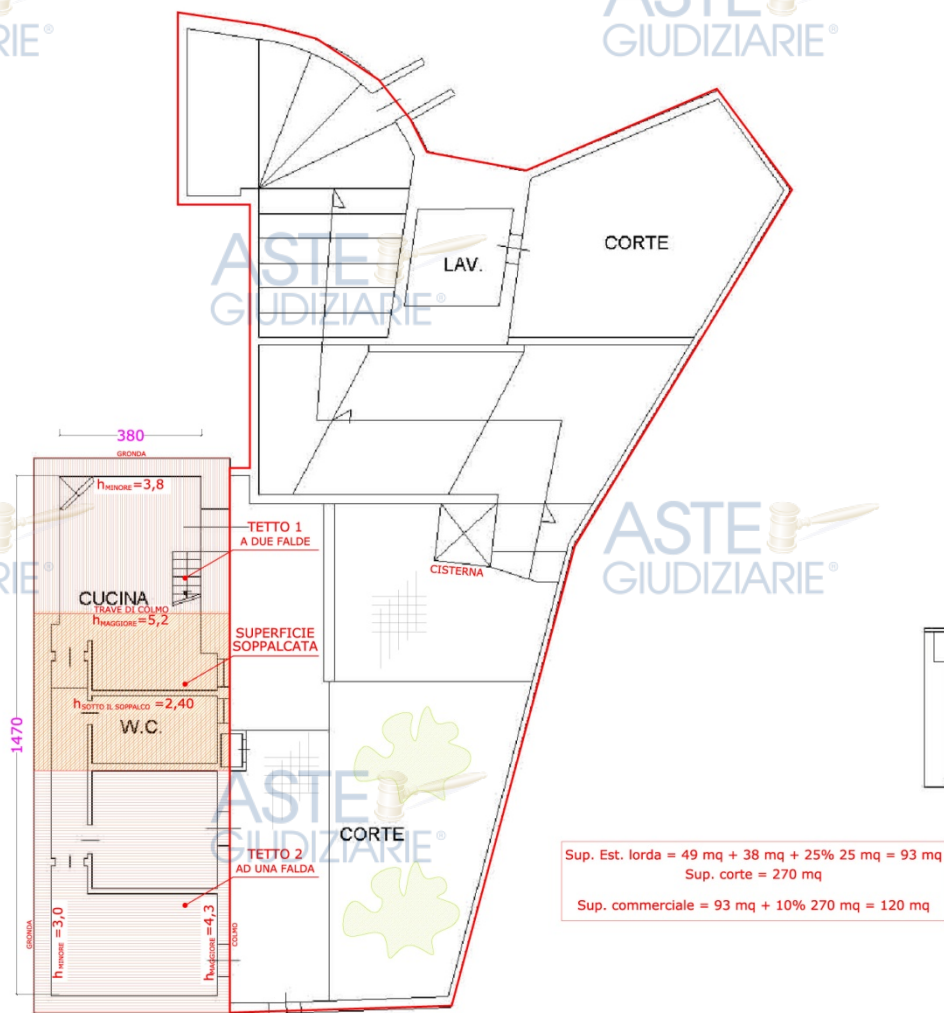
Gli interni sono pavimentati in cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con segni significativi di umidità di risalita e di infiltrazioni puntuali. Le porte interne sono in legno, verniciata a mano (al livello superiore) o industriale tamburata (al livello inferiore). I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Soltanto il livello superiore è climatizzato con uno split.

Su ogni livello è presente un bagno completo di lavabo, doccia e sanitari. Il livello superiore è completo anche di un angolo cottura.

PART.LLE 202 - 1500 - 1525

La **superficie commerciale** della part. 202 si estende su 120 mq, calcolati come segue

$$\begin{aligned} & \text{SUP INTERNI (AL LORDO DELLE PARETI)} + 25 \% \text{ SUP SOPPALCO (AL LORDO DELLE PARETI)} + 10 \% \text{ CORTE} = \\ & = 49 \text{ mq TETTO A DUE FALDE} + 38 \text{ mq TETTO AD UNA FALDA} + 25 \% 25 \text{ mq SOPPALCO} + 10 \% 270 \text{ mq CORTE} \approx \mathbf{120 \text{ mq}} \end{aligned}$$



SOPPALCO

H med. = 2.20mt.



L'immobile si sviluppa su un unico livello, in parte soppalcato, di forma rettangolare sviluppata in lunghezza, con spazi esterni di pertinenza. Deriva, verosimilmente, dalla fusione di due corpi, di altezze diverse. Alla corte di pertinenza si può accedere sia dalla via Carlo Pisacane che passando dal sub.10 della part. 1718, entrando quindi da via Catania 51. Entrambi gli accessi sono esclusivamente pedonali.

La pertinenza esterna si divide tra una superficie alla stessa quota dell'abitazione, in parte pavimentata ed in parte terreno, ed una porzione terrazzata. Su uno dei terrazzi è presente un portico con barbecue in muratura e locale lavanderia. Queste terrazze comprendono le part. l. 1500-1525 e colmano il dislivello tra le due quote di accesso.

La struttura portante è mista, dal momento che il fabbricato è frutto della ristrutturazione (con probabile ampliamento) di un rudere. La copertura è l'insieme di due tetti, di cui uno ad una falda ed il secondo a due falde. Le pareti esterne sono intonacate, di colore rosa cipria. Le aperture sono, per buona parte, contornate con cornici in pietra bianca. Gli infissi esterni sono in legno, non del tipo a taglio termico ma con vetrocamera, verniciati a mano.

Gli interni sono pavimentati in cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con segni di umidità di risalita in alcune parti. Le porte interne sono in legno verniciate a mano. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica, completo di vasca, lavabo e sanitari.

Gli impianti elettrico e di illuminazione sono da verificare. L'immobile è interamente servito da radiatori in ghisa, alimentati da caldaia murale a metano posta in vano dedicato all'esterno.

Le condizioni generali sono discrete.

La part. 202 deve essere posta in vendita insieme alle part. 1500 - 1525 le cui superfici commerciali sono determinate come segue, considerandole già facenti parte della corte, quindi applicando lo stesso coefficiente di ragguaglio utilizzato per la pertinenza catastale del fabbricato. Costituiscono, nei fatti, l'ingresso alla corte accedendo dalla part. 1718 sub.10, i primi gradini appena varcato il cancelletto.

PART. 1500-1525 SUP. COMMERCIALE = 10 % PART.1500 + 10 % PART.1525 = 10% (23 + 12) mq = **3,5 mq**

PART.	1718 sub.10
-------	-------------

La **superficie commerciale** della part. 1718 sub. 10 misura **17,2 mq** calcolati come segue, applicando un coefficiente del 5% sulla reale consistenza.

PART. 1718 sub.10 SUP. COMMERCIALE = 5 % PART.1718 sub.10 = 5% 354 mq = 17,2 mq

Si è ritenuto congruo applicare un coefficiente di ragguaglio relativamente basso poiché buona parte del bene è vincolato da servitù di passaggio perché unico accesso ad altre proprietà. È libera da questa servitù una porzione già recintata ed accessibile tramite cancello in ferro scorrevole, che consente di utilizzare quest'area come parcheggio. L'area recintata è sterrata. Si affaccia sulle part. 1500-1525.

PART.LLE **1415 - 1731 sub.1**

Come illustrato nei precedenti capitoli, la part. 1415 deve essere posta in vendita insieme alla part. 1731 sub.1, le cui superfici sono approssimabili rispettivamente a:

- ✓ 110 mq per la part. 1415,
- ✓ 30 mq per la part. 1731 sub.1.

Considerando la superficie dei due immobili come area destinata a posti auto, secondo l'uso più probabile, le si attribuisce un coefficiente di ragguaglio pari al 25% della superficie residenziale. Ne derivano le seguenti **superfici commerciali**:

- **part. 1415** 25% di 110 mq = **27,5 mq**
- **part. 1731 sub.1** 25% di 30 mq = **7,5 mq**

Il perimetro della part. 1415 non è chiaramente segnato da una recinzione ma è facilmente ricostruibile. Dell'abitazione originaria, cat. A/4, rimane solo un tratto di muratura. La sua impronta è:

- ! parte incolta e ricoperta di arbusti, che la rendono inaccessibile,
- ! parte sterrata, ma senza recinzione, utilizzata come posto auto scoperto,
- ! parte asfaltata, coperta con tettoia.

Sul retro della part. 1415 si pone il sub.1 della part. 1731, anch'esso colonizzato da vegetazione spontanea.

2.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

PART. 1412

Come procedimento di stima è stato applicato il *Market Comparison Approach*, o metodo del confronto di mercato.

Dal momento che l'immobile ha caratteristiche tipologiche che lo rendono difficilmente comparabile con la tipologia di villa più diffusa nel territorio attorno, si è escluso di cercare i comparabili fra immobili recentemente compravenduti. Si è scelto, pertanto, di ricorrere agli annunci.

I dati raccolti sono organizzati nella tabella che segue.

Indirizzo	SEL abitazione [mq]	SEL garage [mq]	Sup. spazi esterni [mq]	Piscina [SI-NO]	SEL commerciale [mq]	Epoca di costruzione	Condizioni di manutenzione	Prezzo di vendita	Prezzo dopo la trattativa
Via Saturno (San Giovanni la Punta)	300	230	1.300	SI	$300+50\%230+5\%1.300$ = 480	1980	Discrete	490.000	440.000
Via Fisichelli (San Giovanni la Punta)	300	----	2.000	NO	$300+5\%2.000 = 400$	1970	Discrete	395.000	355.000
Via Saponari (Trecastagni)	270	----	1.000	SI	$270+5\%1.000 = 320$	1970-1990	Discrete	295.000	265.000

Il metodo del confronto è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Questo metodo "corregge" il prezzo di ciascun comparabile, agendo sulle sue caratteristiche differenziali, per renderle analoghe a quelle del *subject* da valutare. Lo fa introducendo i prezzi marginali.

Nella valutazione in oggetto, le caratteristiche estrinseche, ovvero legate al contesto (alla sua distanza dal centro abitato, dai servizi, dalle infrastrutture) sono analoghe per selezione degli immobili, per cui non avranno peso sulla correzione dei prezzi. Quanto alle caratteristiche intrinseche, ovvero legate al bene a prescindere dalla sua collocazione, sono stati selezionati immobili che fossero simili per epoca costruttiva, età effettiva degli impianti e dei bagni, condizioni di manutenzione e pertinenze, in modo che l'unica caratteristica intrinseca "da correggere" fosse la superficie. Si determina un prezzo marginale per ciascuna delle caratteristiche.

Nel caso particolare, essendo la superficie l'unica caratteristica intrinseca differenziale apprezzabile, si determina un solo prezzo marginale.

Il prezzo marginale della superficie si ottiene dividendo il valore di ciascun comparabile per la rispettiva superficie commerciale; tra i valori ottenuti, come prezzo marginale, si assume il minore, che nel caso particolare è di **828 euro/mq.**

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita	Prezzo unitario	Prezzo marginale della superficie
Via Saturno (San Giovanni la Punta)	480	440.000	916	828
Via Fisichelli (San Giovanni la Punta)	400	355.000	890	
Via Saponari (Trecastagni)	320	265.000	828	

Caratteristiche intrinseche	Via Saturno (San Giovanni la Punta)	Via Fisichelli (San Giovanni la Punta)	Via Saponari (Trecastagni)
Prezzo al netto della trattativa	440.000	355.000	265.000
Superficie commerciale	$(720 - 480) * 828 \text{ €} = \mathbf{198.720}$	$(720 - 400) * 828 \text{ €} = \mathbf{264.960}$	$(720 - 320) * 828 \text{ €} = \mathbf{331.200}$
Prezzo corretto	638.720	619.960	596.200

Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 7% determinata come segue, assolutamente ammissibile.

$$(638.720 - 596.200) / 596.200 = 0,07 = 7\%$$

Verificata l'ammissibilità della divergenza, si calcola la probabile richiesta per l'immobile pignorato se posto in vendita in condizioni ordinarie

$$(638.720 + 619.960 + 596.200) / 3 = 618.293 \approx 615.000 \text{ euro}$$

Tenendo conto dell'attuale utilizzo, il valore stimato può essere ripartito come segue, tra la porzione nel possesso del debitore e quella nel possesso della comproprietaria.

$$\text{porzione debitore} \quad 618.293 / 720 \times 400 = 343.496 \approx 340.000$$

$$\text{porzione comproprietaria} \quad 618.293 / 720 \times 320 = 274.796 \approx 275.000$$

Sul valore stimato, non potendo garantire l'assenza di vizi, non avendo potuto accertare la regolarità edilizia, si applica una riduzione del 15%, giungendo ad un

valore complessivo di 522.750 euro $\approx$ **520.000 euro, ripartibili come segue**

porzione debitore	85% di 340.000 = 289.000 $\approx$ 290.000 euro
porzione comproprietaria	85% di 275.000 = 233.750 $\approx$ 230.000 euro

La part. 1412, se proposta al mercato delle aste, avrebbe un prezzo di 520.000 euro.

Procedendo con una comoda divisione delle quote, e proponendo in vendita solo la porzione nel possesso del debitore, detta porzione avrebbe un prezzo di 290.000 euro.

PART. 206

Dalla descrizione della part. 206, è emerso che la stessa non è commerciabile separatamente dalla porzione di part. 1412 in uso alla comproprietaria. Per tale ragione, il suo valore va sommato a quello della citata particella. Ove si procedesse con una divisione dei beni, tenendo conto delle quote proprietarie, il valore della part. 206 andrebbe sommato al valore già determinato per la porzione di part. 1412 contigua.

La part. 206, come detto, catastalmente è deposito ad una sola elevazione. Partendo dall'assunto che anche al Comune (e agli altri enti competenti: Soprintendenza, Genio Civile, ASP) non ne si stata denunciata la trasformazione, **se ne valuta il valore d'uso**, pari al 50% del valore di mercato che avrebbe se fosse regolarmente autorizzato.

L'immobile, insieme alla piscina compresa nel perimetro della part. 1412, è adattato alle esigenze di un B&B, formula ricettiva ampiamente diffusa sull'Etna e oggi tra le più competitive nel settore dell'ospitalità, particolarmente se dotato di piscina. La struttura è rivolta a coloro i quali vogliono conoscere il vulcano, ma anche le tradizioni dei paesi pedemontani. Il valore dell'immobile è fortemente collegato alle potenzialità dell'attività. Ha una buona ubicazione, è facilmente accessibile e vicino ad attrazioni naturali sempre più richieste.

Si applica il Metodo della Capitalizzazione Diretta.

Il reddito medio annuo atteso è 38.400, calcolato avendo supposto che la struttura sia occupata per 180 giorni, con incasso medio per notte, a camera, di 80 euro



$$240 \text{ GIORNI} \times 2 \text{ CAMERE} \times 80 \text{ euro} = 38.400 \text{ euro}$$



Al reddito medio annuo lordo si applica una riduzione del 20% per tenere conto dei costi di gestione e manutenzione, determinando un reddito netto di 30.720.



$$\text{Valore}_{\text{PART.206}} = 80\% \text{ del Reddito annuale lordo}_{\text{B\&B}}$$



Dal momento che l'immobile non è regolare da un punto di vista autorizzativo, se ne determina il valore d'uso come il 50% del valore di mercato che avrebbe se la sua trasformazione fosse assentita dagli enti preposti.



Si giunge, in definitiva, ad un **valore** approssimabile a **15.000 euro** a cui proporre in vendita il bene al mercato delle aste.

**LOTTO 1****PART. 1412 e PART. 206**

Considerando l'insieme delle due particelle, part. 1412 e part. 206, si giunge ad un valore complessivo di 535.000 euro



Se si procedesse separando la quota di 1/2 della comproprietaria, il valore totale dovrebbe essere ripartito come segue

porzione debitrice _____ **290.000 euro**

porzione comproprietaria 230.000 euro + 15.000 euro = **245.000 euro**



e al mercato delle aste verrebbe proposta solo la porzione nel possesso del debitore ad un prezzo di 290.000 euro.



PART. 202

La part. 202 è stata ristrutturata per costituire anch'essa una casa vacanze, che condividesse i servizi offerti anche alla part. 206. Tuttavia, può essere proposta in vendita separatamente, avendo le caratteristiche per essere un'abitazione o per mantenere l'utilizzo di struttura di ospitalità (senza piscina).

Valutandola come abitazione, applicando lo stesso metodo utilizzato per la part. 1412, sono stati selezionati i comparabili con lo stesso criterio già descritto, restringendo ad immobili analoghi per metratura. I dati raccolti sono organizzati nella tabella che segue.

Indirizzo	SEL abitazione [mq]	Sup. spazi esterni [mq]	SEL commerciale [mq]	Epoca di costruzione	Condizioni di manutenzione	Prezzo di vendita	Prezzo dopo la trattativa
Via Federico De Roberto (Trecastagni)	ND	ND	113	1970	Buone	148.000	133.000
Vicolo Gagliano (Trecastagni)	150	150	$150+10\%150=$ 165	1950	Buone	220.000	198.000

Il prezzo marginale della superficie nel caso particolare è di **1.176 euro/mq**.

Indirizzo	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita	Prezzo unitario	Prezzo marginale della superficie
Via Federico De Roberto (Trecastagni)	113	133.000	1.176	1.176
Vicolo Gagliano (Trecastagni)	165	198.000	1.200	

Caratteristiche intrinseche	Via Federico De Roberto (Trecastagni)	Vicolo Gagliano (Trecastagni)
Prezzo al netto della trattativa	133.000	198.000
Superficie commerciale	(120 - 113) * 1.176 € = 8.232	(120 - 165) * 1.176 € = - 52.920
Prezzo corretto	141.232	145.080

Il test di verifica dei prezzi corretti, basato sulla divergenza percentuale assoluta, conduce ad una divergenza del 2% determinata come segue, assolutamente ammissibile.

$$(145.080 - 141.232) / 142.232 = 0,02 = 2\%$$

Verificata l'ammissibilità della divergenza, si calcola la probabile richiesta per l'immobile pignorato se posto in vendita in condizioni ordinarie

$$(145.080 + 141.232) / 2 = 143.156 \approx 143.000 \text{ euro}$$

Sul valore stimato, non potendo garantire l'assenza di vizi, non avendo potuto accertare la regolarità edilizia, si applica una riduzione del 15%, giungendo ad un valore complessivo di 121.550 euro $\approx$ 120.000 euro.

Valutandola come struttura di ospitalità, in particolare come "casa vacanze", avendola privata della piscina, si può assumere che venga occupata per 240 giorni l'anno al prezzo di 100 euro a notte

$$240 \text{ GIORNI} \times 100 \text{ euro} = 24.000 \text{ euro}$$

Al reddito medio annuo lordo si applica una riduzione del 00% per tenere conto dei costi di gestione e manutenzione (minore rispetto alla part. 206 dal momento che non vi è la piscina), determinando un reddito netto di 21.600.

Valore PART.202 = 90% del **Reddito annuale lordo** CASA VACANZE

Sul valore stimato, non potendo garantire l'assenza di vizi, si applica una riduzione del 15%, giungendo ad un valore complessivo di 18.360 ≈ 20.000 euro.

Il valore che si determina per capitalizzazione diretta è inadeguato all'immobile. Il migliore uso è quello abitativo.

LOTTO 2**PART.LLE 202 - 1500 - 1525 - 1718 sub.10**

Come illustrato nei precedenti capitoli, la part. 202 deve essere posta in vendita insieme alle part.lle 1500 - 1525 ma anche unitamente alla part. 1718 sub.10.

PART. 1500-1525 SUP. COMMERCIALE = 10 % PART.1500 + 10 % PART.1525 = 10% (23 + 12) mq = 3,5 mq

PART. 1718 sub.10 SUP. COMMERCIALE = 5 % PART.1718 sub.10 = 5% 354 mq = 17,2 mq

Dal momento che per la part. 202 è stato stimato un prezzo per il mercato delle aste di 120.000 euro, con un valore unitario di 1.000 euro/mq, considerando l'insieme delle particelle, si giunge ad un valore complessivo di 141.200 euro, di cui:

- euro 120.000 per la part. 202,
- euro 3.500 per le part.lle 1500 e 1525,
- euro 17.700 per la part. 1718 sub. 10.

Il valore del LOTTO 2 è approssimabile a 140.000 euro.

LOTTO 3

PART.LLE 1415 - 1731 sub.1

Come illustrato nei precedenti capitoli, la part. 1415 deve essere posta in vendita insieme alla part. 1731 sub.1, le cui superfici sono approssimabili rispettivamente a:

- ✓ 110 mq per la part. 1415,
- ✓ 30 mq per la part. 1731 sub.1.

Considerando la superficie dei due immobili come area destinata a posti auto, secondo l'uso più probabile, si assume un valore di 180 euro/mq per entrambe, ossia un valore pari ad 1/4 del valore commerciale unitario della part. 1412 (520.000 euro / 720 mq). Si determinano i seguenti valori:

- 180 euro/mq x 110 mq = 19.800 euro
- 180 euro/mq x 30 mq = 5.400 euro

per un totale di 25.200 euro, arrotondabile a 25.000 euro.

Tenendo conto delle condizioni attuali, stimando opere per 10.000 euro per sistemare anche le parti incolte ed inaccessibili, il valore si riduce a **15.000 euro**.

2.n Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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

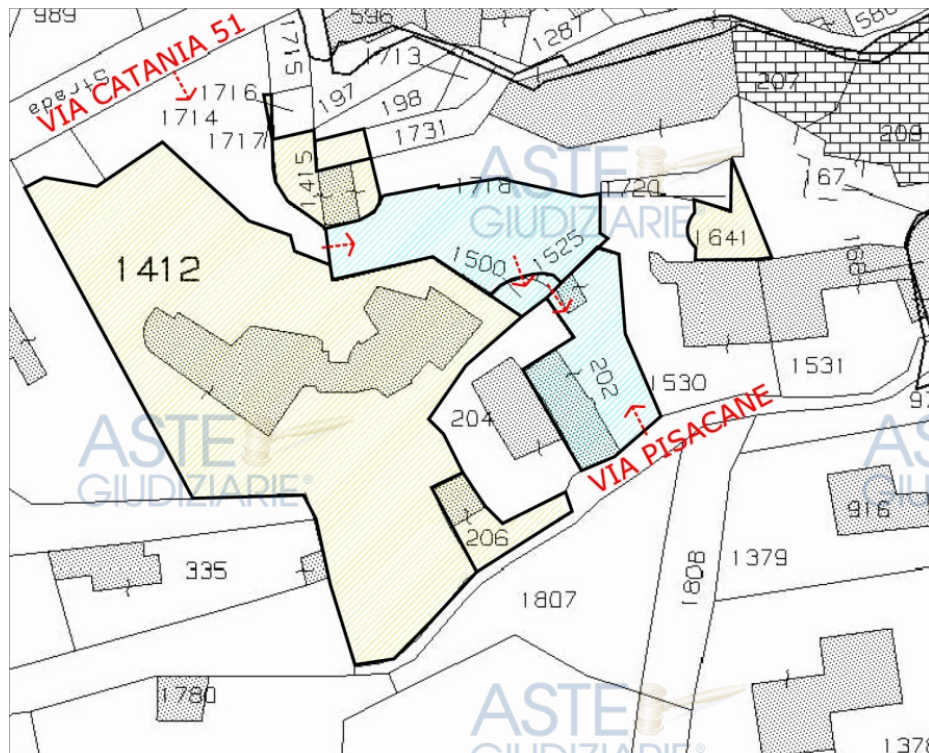
Si ritiene che il compendio pignorato possa essere diviso in due lotti principali:

1. **Lotto 1 e Lotto 3:** part.lle **1412 - 206 - 1415 - 1731 sub.1**, da proporre al prezzo di

$$520.000 \text{ PART.1412} + 15.000 \text{ PART.206} + 15.000 \text{ PART.1415-1731} = \mathbf{550.000 \text{ euro}}$$

2. **Lotto 2:** part.lle **202 - 1500 - 1525 - 1718 sub.10**, da proporre al prezzo di

$$120.000 \text{ PART.202} + 3.500 \text{ PART.1500-1525} + 17.700 \text{ PART.1718 SUB.10} \approx \mathbf{140.000 \text{ euro}}$$



2.o. Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente in formato digitale, secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

LOTTO 1 - Part.lle 1412 e 206

Part. **1412** - **porzione nel possesso del debitore** (cartella dedicata)

- da FO-01 a FO-02 **Ingresso dalla corte di accesso** (part. 1714)
- da FO-03 a FO-23 **Esterni di pertinenza esclusiva**
- da FO-24 a FO-39 **Interni**

Part. **1412** - **porzione nel possesso della comproprietaria** (cartella dedicata)

- da FO-01 a FO-02 **Ingresso dalla corte di accesso** (part. 1714)
- da FO-03 a FO-27 **Esterni di pertinenza esclusiva**
- da FO-28 a FO-40 **Interni**
- da FO-41 a FO-43 **Locale tecnico piscina** (con accesso dalla part. 206)

Part. **206** (cartella dedicata)

- da FO-01 a FO-03 **Prospetti** sulla corte della part. 1412
(sulla porzione nel possesso della comproprietaria)
- da FO-04 a FO-08 **Corte di pertinenza esclusiva**
- da FO-09 a FO-10 **Corte di accesso anche al locale tecnico della**
piscina (di pertinenza della part. 1412)
- da FO-11 a FO-21 **Interni**

LOTTO 2 - Part.IIe 1718 sub.10 - 202 - 1500 - 1525

Part. **1718 sub. 10** (*cartella dedicata*)

da FO-01 a FO-04 **Porzione con servitù di passaggio**

da FO-05 a FO-07 **Porzione recintata**

da FO-08 a FO-09 **Prosiegua porzione con servitù di passaggio**

Part.IIe **202 sub. 2 - 1500 - 1525** (*cartella dedicata*)

da FO-01 a FO-02 **Prospetto ed ingresso su via Pisacane**

da FO-03 a FO-05 **Corte in quota con il fabbricato**

FO-06 **Ingresso alle part.IIe 1500-1525 dalla part. 1718 sub.10**

da FO-07 a FO-08 **Part.IIe 1500-1525**

FO-09 **Affaccio sulle part.IIe 1500-1525 dalla part.1718_sub.10**

da FO-10 a FO-23 **Corte terrazzata**

da FO-24 a FO-27 **Corte in quota con il fabbricato**

da FO-28 a FO-42 **Interni**

LOTTO 3 - Part.IIe 1415 e 1731 sub.1

Part. **1415** (*cartella dedicata*)

da FO-01 a FO-08 **Foto perimetrali dell'area di sedime**

Part. **1731 sub. 1** (*cartella dedicata*)

da FO-01 a FO-04 **Vista dall'alto della part. 1731 subb.1-2-3-4**
(*acquisita dalla terrazza del bene limitante*)

Part.IIe intercluse 1641 e 1717

Part. **1641**

da FO-01 a FO-03 (*cartella dedicata*)

Part. **1717**

da FO-01 a FO-02 (*cartella dedicata*)

2.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

L'unico bene comodamente divisibile è la part. 1412 purché si associ la part. 206 alla porzione attualmente nel possesso della comproprietaria, perché legate da servitù di passaggio reciproche.

Se si procedesse separando la quota di 1/2 della comproprietaria, il valore totale dovrebbe essere ripartito come segue

porzione **debitore** _____ **290.000** euro

porzione **comproprietaria** 230.000 euro + 15.000 euro = **245.000** euro

e al mercato delle aste delle due particelle, 1412 e 206, verrebbe proposta solo la porzione nel possesso del debitore ad un prezzo di 290.000 euro.

Il prezzo cui proporre i due lotti principali al mercato delle aste sarebbe il seguente:

1. **Lotto 1 e Lotto 3:** part. Ile **1412** (parte) - **1415 - 1731 sub.1**, da proporre al prezzo di

$$290.000 \text{ PART.1412} + 15.000 \text{ PART.1415-1731} = \mathbf{305.000 \text{ euro}}$$

2. **Lotto 2:** part. Ile **202 - 1500 - 1525 - 1718 sub.10**, da proporre al prezzo di

$$120.000 \text{ PART.202} + 3.500 \text{ PART.1500-1525} + 17.700 \text{ PART.1718 SUB.10} \approx \mathbf{140.000 \text{ euro}}$$

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

Come detto nei capitoli precedenti, due sono i beni che il debitore possiede in comproprietà con un soggetto terzo estraneo al pignoramento. Materialmente la part. 1412 è già divisa. Bisognerebbe procedere con una regolarizzazione catastale ed urbanistica della divisione.

All'Agenzia del Territorio si dovrebbe presentare:

- ✓ un PREGEO, previo rilievo di verifica, per correggere la sagoma del fabbricato e verificare puntualmente la distribuzione interna, al costo di 1.200 euro,
- ✓ una DOCFA almeno per la porzione che verrà posta in vendita, al costo di 1.000 euro.

Al Comune, atteso che venga prima verificata la regolarità del fabbricato, deve essere presentata una SCIA per divisione in due unità senza cambio di destinazione d'uso. Si stimano, per approssimazione, oneri al Comune per 5.000 euro e 2.000 euro per spese tecniche.

I costi di regolarizzazione stimati per il PREGEO e la SCIA sarebbero a carico di entrambi i proprietari.

Se il Tribunale accogliesse la richiesta della comproprietaria non debitrice di escludere dalla vendita la porzione in suo possesso della part. 1412, e con essa della part. 206, si dovrebbe necessariamente procedere con il rilievo, la denuncia del frazionamento al Comune, la presentazione del PREGEO e della DOCFA (quest'ultima limitatamente alla porzione che verrebbe proposta al mercato delle aste).

Si allegano

All.1 - Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

All.2 - Atti di provenienza della **part. 1718 sub. 10**

- a) atto di compravendita del 2.07.2010, a rogito del Notaio Filippo Azia, Rep. 18258, Racc. 5380, da potere di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] in favore della debitrice, con relativa nota di trascrizione

- b) atto di compravendita del 17.03.2006 a rogito del Notaio Antongiulio Luca di Bronte, Rep. 2181, Racc. 1149, da potere di [REDACTED] in favore de [REDACTED] con relativa nota di trascrizione

All.3 - Atti di provenienza delle **part. 1412 e 206**

- c) atto di compravendita del 6.08.2001, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 167835, Racc. 21915, da potere di [REDACTED], in favore di [REDACTED] con relativa nota di trascrizione
- d) *trascrizione della successione richiamata dal Notaio Tamburino per la part. 206*

All.4 - Atti di provenienza delle **part. 202 sub.1 (oggi sub.2) e 1500**

- e) atto di compravendita del 28.09.2001, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 167875, Racc. 21943, da potere di [REDACTED], in favore di [REDACTED] con relativa nota di trascrizione

All.5 - Atti di provenienza delle **part. 1525 e 1415**

- f) atto di compravendita del 24.04.2003, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 168240, da potere di [REDACTED], in favore di [REDACTED]
[REDACTED] con relativa nota di trascrizione

All.6 - Trascrizione dell'atto di provenienza della **part. 1731 sub.1**

- g) nota di trascrizione atto di compravendita del 21.09.2011, a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Zafferana Etnea, Rep. 12048, da potere di [REDACTED], in favore di [REDACTED]

All.7 - Trascrizioni delle sentenze del Tribunale

- h) *trascrizione sentenza per usucapione della part. 1412-1500-1525-1415-202*
i) *atto ricognitivo e di identificazione catastale, con relativa nota di trascrizione*

All.8 - PEC di invito dell'Esperto Stimatore all'integrazione della relazione notarile

Documentazione edilizia relativa all'immobile di Aci Catena

All.9 - *Ispesione Ipotecaria condotta dall'Esperto Stimatore*

All.10 - *Documentazione catastale: visure storiche, planimetrie catastali, elaborati planimetrici, mappe*

All.11 - *Trascrizione della Concessione Edilizia relativa alla part. 1415*

All.12 - *PEC inviate al Comune di Trecastagni*

Verbali di sopralluogo

Rilievo fotografico

Certificato contestuale ed estratto di matrimonio della debitrice