

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

R.G.E.
n° 117/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
"STIMA BENI IMMOBILI"

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

Intervento di:

nei confronti di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **dott.ssa VENERA FAZIO**

ALLEGATI

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Rilievo planimetrico
- 3 - Documentazione catastale
- 4 - Documentazione notarile
- 5 - Documentazione urbanistica
- 6 - Documentazione ipotecaria
- 7 - Documentazione condominiale
- 8 - Verbale di sopralluogo-Decreto di nomina-accettazione incarico e giuramento

ESPERTO STIMATORE:

dott. arch. ROSA CONTI



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA



SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI



1

Esecuzione Immobiliare: R.G.Es n. 117/2021.

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

Debitore eseguito: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Venera Fazio

Esperto stimatore: dott. Arch. Conti Rosa



-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-
Stima beni immobili

PREMESSA 4

SOPRALLUOGO 4

RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO 5

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. 5

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. 7

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 eseguito 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..... 7

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. 9

e. segnali tempestivamente al giudice l'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. 11



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



- 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..... 11
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario..... 13
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente..... 14
- 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..... 14
- 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..... 16
- k. verifichi, inoltre, ai fini dell'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 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..... 17
- 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..... 18
- 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;..... 18
- n. Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;..... 18
- o. Verifichi se gli immobili 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;..... 19
- 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;..... 19
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV)..... 20
- 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

2



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”.

21

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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)..... 23

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..... 25

u. indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”..... 26

v. 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..... 26

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..... 26

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..... 27

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 dividente, in modo che le porzioni dell’altro dividente 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..... 27

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’apportionamento 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..... 27

ALLEGATI..... 31

3

Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 01/03/2021 la Società [REDACTED] quale mandataria [REDACTED] chiedeva, a mezzo del suo legale Avv. [REDACTED], di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, il bene immobile, di proprietà della sig.ra [REDACTED] come di seguito descritto:

“Piena proprietà dell'appartamento sito in Catania, Via Cavaliere n. 132, piano quinto, composto da tre vani ed accessori. Censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 14, particella 117 sub 14, via Cavaliere n. 132 piano 5, categoria A/3, classe 6, vani 5, RC. Euro 555,19. Il sopradescritto immobile viene sottoposto a pignoramento con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso.”

La S.V.III.ma in data 09/05/2024 ha nominato, quale esperto per la stima dell'immobile pignorato, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta, in data 10/05/2024, a mezzo pec, la suddetta nomina, in data 13/05/2024 prestava (telematicamente) il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico come da verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 8).

L'esperto successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava, dal fascicolo elettronico, la seguente documentazione:

- Nomina dell'esperto stimatore;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 01/03/2021 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 02/03/2021;
- Istanza di vendita depositata telematicamente in data 01/03/2021;
- Istanza di intervento dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione depositata telematicamente in data 02/07/2024;
- Relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. 302/1998, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano depositata telematicamente il 07/04/2021.

Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, la scrivente, non essendo riuscita a contattare parte eseguita, al fine di spiegargli lo stato della procedura esecutiva, in data 13/05/2024, ha inviato, al creditore procedente a mezzo Pec, e al debitore esecutato, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

operazioni peritali, da svolgersi in data 29/05/2024 alle ore 15.30. Contestualmente invitava parte eseguita a contattare il legale del creditore procedente per raggiungere un accordo ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura esecutiva in corso, per evitare la vendita dell'immobile.

Successivamente, per sopraggiunti problemi organizzativi da parte del debitore eseguito, il suddetto sopralluogo è stato annullato e rinviato al 10/06/2024, pertanto l'esperto ha proceduto comunicando, in data 28/05/2024, a parte procedente, a mezzo pec e a parte eseguita, a mezzo raccomandata a/r, la seconda comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 10/06/2024 alle ore 15.30, presso l'immobile pignorato sito in via Cavaliere n. 132, nel Comune di Catania.

Così come stabilito, **in data 10 Giugno 2024 alle ore 15.30**, l'esperto si recava presso l'immobile pignorato.

In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il Geom. Marcello Cantone, la Sig.ra [REDACTED], che ha permesso l'accesso all'immobile.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato, confrontando, contestualmente, la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, e verificando la realizzazione di una veranda nel prospetto sud che affaccia nel cortile condominiale, in cui è stata realizzata una lavanderia dotata anche di wc.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16.15 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 8).

Risposte ai quesiti di cui al 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.*

Il bene pignorato ubicato nel Comune di Catania consiste in:

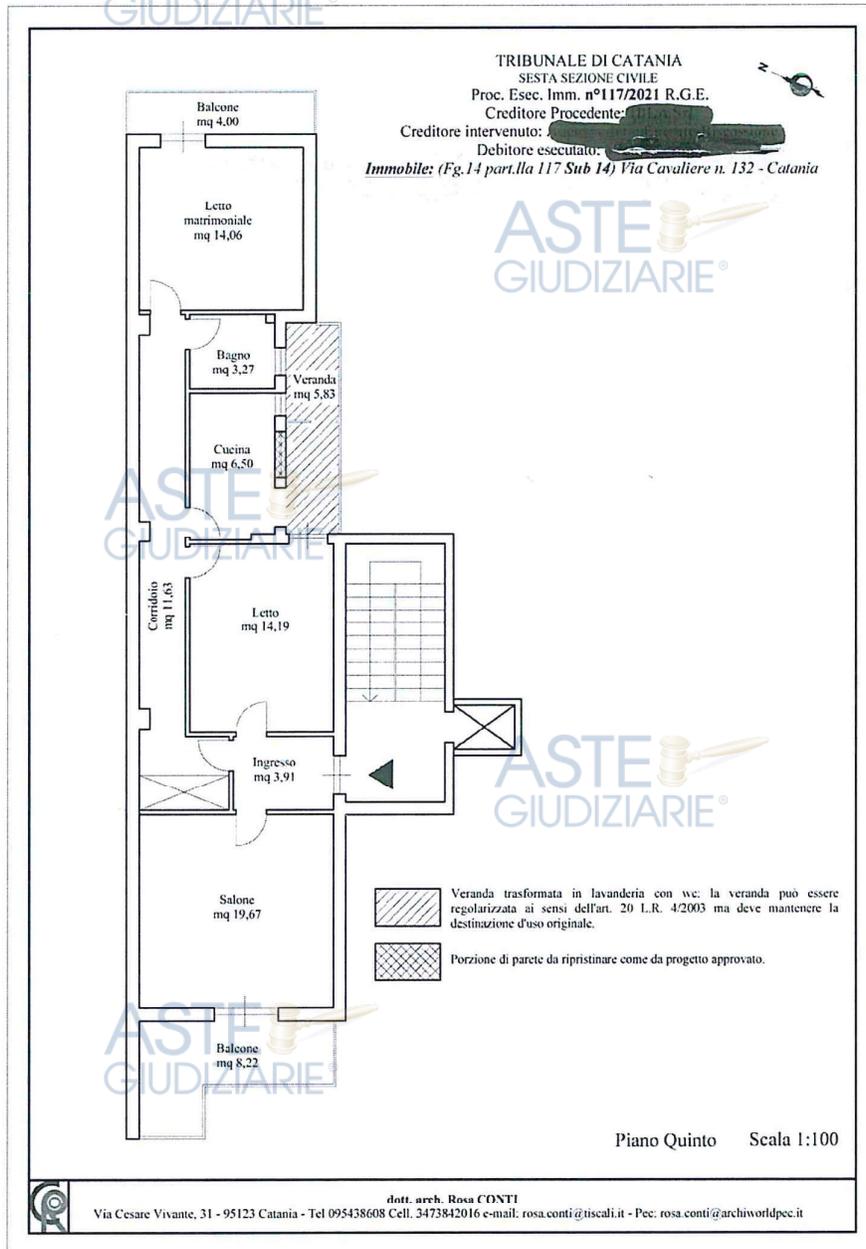
Appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Cavaliere n. 132 al piano quinto, con ascensore, costituito da un ingresso, da un salone, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una cucina e un corridoio. Completano l'appartamento tre balconi: uno che af-



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

faccia sulla via Cavaliere e due che affacciano sul cortile condominiale, di cui uno chiuso con una veranda.



Dati Catastali fabbricato

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
14	117	14	A/3	6	5 vani	€ 555,19	98 mq	93mq
Intestati		[REDACTED] nata in [REDACTED] (proprietaria 1/1) [REDACTED] nato a [REDACTED] (diritto di abitazione 1/1)						
Indirizzo		Via Cavaliere n. 132, Piano 5						

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 10/06/2024 l'immobile pignorato **confina**:
 a nord: con proprietà altra ditta;
 ad est: con cortile condominiale;
 a sud: con cortile e scala condominiale e con proprietà [REDACTED];
 ad ovest: con Via Cavaliere.

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.

La scrivente ha verificato i dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito l'immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1. Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione vi è corrispondenza.

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.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è di proprietà di:

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni¹;

L'immobile è pervenuto a [redacted] a seguito di atto di mantenimento del 05/01/2011, rogito del Notaio Michele Sipione rep. n. 3182 raccolta n. 1878 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11/01/2011 al registro particolare n 721 e registro generale n 979, tra [redacted] da una parte e [redacted] dall'altra.

Sul suddetto immobile grava il diritto di abitazione in favore di [redacted] nato a Catania il [redacted] per la quota di 1/1²

Si evidenzia che poiché la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria², il creditore ipotecario può vendere il bene, libero da ogni vincolo, con la conseguenza che il diritto di abitazione si estinguerà al momento del decreto di trasferimento (art. 2812 cc).

Il suddetto atto cita: "il Sig. [redacted], con ogni garanzia di legge e con la riserva a proprio favore del diritto di abitazione, sua vita natural durante, trasferisce per il corrispettivo di cui infra alla Sig.ra¹ [redacted] che accetta ed acquista, il diritto di proprietà –gravato dal diritto di abitazione come sopra riservato –sui seguenti immobili, e precisamente:

a) [redacted]

b) *Appartamento per civile abitazione sito in Catania, via Cavaliere n. 132, piano quinto, composto da tre vani ed accessori; confinante con vano scala, vano ascensore e con area su via Cavaliere, salvi altri. Riportato in catasto al foglio 14 del Catasto fabbricati di Catania, particella 117, subalterno 14, via Cavaliere n. 132, piano 5, z.c. 1, categoria A/3, classe 6, vani 5, rendita Euro 555,19, in ditta a parte alienante*".

¹ Come indicato nell'atto di mantenimento del 05/01/2011 del notaio Sipione.

² ISCRIZIONE del 28/12/2007 di Ipoteca Volontaria. Registro particolare 22424 Registro generale 84991 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale: Notaio Emanuele Magnano di San Lio, Capitale: € 140.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Scarl con sede a Ragusa C.F. 00026870881 per la quota di 1/1 contro Consiglio Antonio nato a Catania il 13/06/1964 C.F. CNSNTN64H13C351Y per la quota di 1/1



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Come indicato nell'atto di mantenimento [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni.

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.

È stata accertata l'esatta provenienza del bene pignorato ovvero, il cespite pignorato è pervenuto a parte esecutata [REDACTED] a seguito di atto di mantenimento del 05/01/2011, rogito del Notaio Michele Sipione rep. n. 3182 raccolta n. 1878 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11/01/2011 al registro particolare n 721 e registro generale n 979, tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra.

A margine della suddetta nota è stata inserita ANNOTAZIONE DEL 08/11/2019 di Annotazione a Trascrizione, registro particolare 6257 registro generale 45271 – derivante da Sentenza di inefficacia nei confronti di Riscossione Sicilia SpA del presente atto, pubblico ufficiale: Riscossione Sicilia SpA, a favore di [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] e contro [REDACTED] nata in [REDACTED] e [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED]

Nota: con sentenza n. 2380/2019 nella causa civile n.19915/2015 promossa da Riscossione Sicilia Spa contro [REDACTED], avente per oggetto revocatoria ex art. 2901 c.c., il Giudice del Tribunale di Catania *ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di Riscossione Sicilia Spa dell'atto pubblico di "mantenimento" immobiliare* stipulato in notar Sipione dott. Michele di Randazzo il 05.01.2011 rep. 3182/1878, relativo agli immobili alla presente nota trascritto il 11/01/2011 ai nn. reg. part. 721 e reg. gen. 979

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

- in parte a seguito di atto di compravendita del notaio Emanuele Magnano di San Lio del 21/12/2007 repertorio 44951 e raccolta 11137, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28/12/2007 al registro particolare n 49983 e registro generale n 84990 tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra;

- in parte a seguito di successione legittima del 30/04/1965 Volume 1273 n. 19 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 26/10/1965 al registro particolare n 31432 e registro generale n 37516 a seguito della morte di [REDACTED] il [REDACTED]

Ad [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

- in parte a seguito di atto di compravendita del notaio Giuseppe Boscarino del 21/10/2002 repertorio 208922, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 15/11/2002 al registro particolare n 32411 e registro generale n 43324 tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra;

- in parte a seguito di successione legittima del 30/04/1965 Volume 1273 n. 19 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 26/10/1965 al registro particolare n 31432 e registro generale n 37516 a seguito della morte di [REDACTED] il [REDACTED]

- e in parte parte a seguito di atto di compravendita del 1964. A [REDACTED] l'immobile era pervenuto a seguito di successione legittima del 30/04/1965 Volume 1273 n. 19 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 26/10/1965 al registro particolare n 31432 e registro generale n 37516 a seguito della morte di [REDACTED]

Esiste quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento come di seguito schematizzato

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	11/01/2011	Atto di mantenimento (fg 14 part.IIa 117 sub 14)	721/979	Michele Sipione
2	28/12/2007	Atto di compravendita (fg 14 part.IIa 117 sub 14)	49983/84990	Emanuele Magnano di San Lio
3	15/11/2002	Atto di compravendita (fg 14 part.IIa 117 sub 14)	32411/43324	Giuseppe Boscarino
4	26/10/1965	Successione legittima (fg 14 part.IIa 117 sub 14)	31432/37516	Agenzia delle Entrate

Si allega alla presente l'atto di mantenimento tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra (Allegato 4)



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

e. segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.

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.

Dalla visura ipotecaria del 09/10/2024, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 28/12/2007 di Ipoteca Volontaria.** Registro particolare 22424 Registro generale 84991 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale: Notaio Emanuele Magnano di San Lio, Capitale: € 140.000,00, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa Scarl** con sede a Ragusa C.F. 00026870881 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] Y per la quota di 1/1.

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Catania al Fg 14 part.lla 117 Sub 14

- **TRASCRIZIONE del 07/07/2011 di Domanda Giudiziale** Registro particolare 26263 Registro generale 36912 – **Dichiarazione di annullamento atti**, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, a favore di **AXA Assicurazioni SpA** con sede a Milano C.F. 00902170018 per il diritto di proprietà contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e [REDACTED] per il diritto di proprietà.

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Catania al Fg 14 part.lla 117 Sub 14

Nota: "Cita il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] a comparire innanzi al tribunale civile di Catania- per sentire dichiarare la simulazione assoluta delle manifestazioni di volontà contenute nell'atto per notar Sipione del 5.01.2011, rep. 3182/1878, trascritto nei registri immobiliari di Catania in data 11.01.2011 ai nn. 979/721, indicato in premessa nella presente citazione, in via gradata e/o alternativa, sentir dichiarare la nullità, invalidità e, comunque, la inefficacia nei confronti di essa istante e, per l'effetto, re-



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

vocare, ai sensi dell'art. 2901 c.c., le manifestazioni di volontà contenute nel menzionato atto per notar Sipione del 5.01.2011”.

- **TRASCRIZIONE del 26/02/2016 di Domanda Giudiziale** Registro particolare 5304 Registro generale 6942 – Revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia SpA, a favore di **Riscossione Sicilia SpA** con sede a Catania C.F. 00833920150 contro [REDACTED]

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Catania al Fg 14 part.lla 117 Sub 14

- **ISCRIZIONE del 07/05/2018 di Ipoteca Giudiziale** Registro particolare 2474 Registro generale 17435 – derivante da: Sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, Capitale € 7.254,00 a favore di **AXA Assicurazioni SpA** con sede a Milano C.F. 00902170018 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Catania al Fg 14 part.lla 117 Sub 14

Nota dell'esperto: per maggiore precisione le quote di [REDACTED] sono:

[REDACTED] proprietaria 1/1

[REDACTED] diritto di abitazione 1/1

Alla suddetta nota di iscrizione è stata presentata **ANNOTAZIONE del 15/07/2021 di Restrizione di beni** Registro particolare 4364 Registro generale 32748.

- **ISCRIZIONE del 12/02/2020 di Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** Registro particolare 618 Registro generale 8273 – derivante da: Ruolo, Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia SpA, Capitale € 725.828,71, durata: 20 anni, a favore di **Riscossione Sicilia SpA** con sede a Catania C.F. 00833920150 contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Catania al Fg 14 part.lla 117 Sub 14

Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Alla suddetta nota di iscrizione è stata presentata **ANNOTAZIONE del 15/07/2021 di Restrizione di beni** Registro particolare 4365 Registro generale 32749.

- **TRASCRIZIONE del 02/03/2021 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 6372 Registro generale 8666 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, Descrizione: Atto esecutivo o cautelare, a favore di **IBLA Srl** con sede in Conegliano (TV) C.F. 04958940266 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Catania al Fg 14 part.lla 117 Sub 14

Nota: “Si precisa che [REDACTED]. Si esonera il Conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito”.

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

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

Appartamento ubicato al piano quinto, del Comune di Catania Foglio di mappa 14, Part.lla 117 sub 14 Cat. A/3, cl. 6, consistenza **5 vani**, rendita **€ 555,19**, Superficie Totale **mq 98**, Superficie escluse aree scoperte **93 mq** – Via Cavaliere n 132, piano 5 – Catania

Intestatari:

- 1- [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1
- 2- [REDACTED] nato a [REDACTED] diritto di Abitazione per la quota di 1/1

Si allega alla presente la visura catastale storica dell'immobile in oggetto (allegato 3).

Nota dell'esperto:

- 1- Come si evince dalla visura catastale, oltre che dall'atto di mantenimento, sull'immobile grava il diritto di abitazione in favore di [REDACTED]. Poiché la costituzione del diritto



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

to di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario può vendere il bene libero da ogni vincolo, con la conseguenza che il diritto di abitazione si estinguerà al momento del decreto di trasferimento (art. 2812 cc).

2- A seguito del sopralluogo, tra la planimetria catastale, depositata al catasto fabbricati, e lo stato di fatto dell'immobile pignorato è stata rilevata la presenza di una veranda realizzata nel balcone del prospetto sud che affaccia nel cortile interno. La suddetta veranda è stata adibita a lavanderia e dotata di wc.

Tali difformità non impediscono comunque il trasferimento del bene e pertanto non si è ritenuto necessario apportare alcuna correzione ai dati catastali in questione

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

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

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

Dalle informazioni ricevute presso l'Archivio Storico e presso l'Archivio Generale del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato, a seguito di **Provvedimento n.971 del 18/10/1958** e successiva **variante n. 748 del 29/08/1959**. Successivamente è stata rilasciata **Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 30/05/1963** (Allegato 5) a decorrere dal 10/01/1963, ma solo relativamente al piano primo.

Dal confronto degli elaborati grafici del progetto approvato con la realizzazione dello stato di fatto, è stato riscontrato che il prospetto, su via Cavaliere, dell'edificio costruito **non è conforme al progetto approvato.**

In fase di progettazione il prospetto dell'edificio era caratterizzato: al piano primo, da una terrazza che si estendeva per tutta la larghezza del prospetto, i piani dal secondo al quinto erano



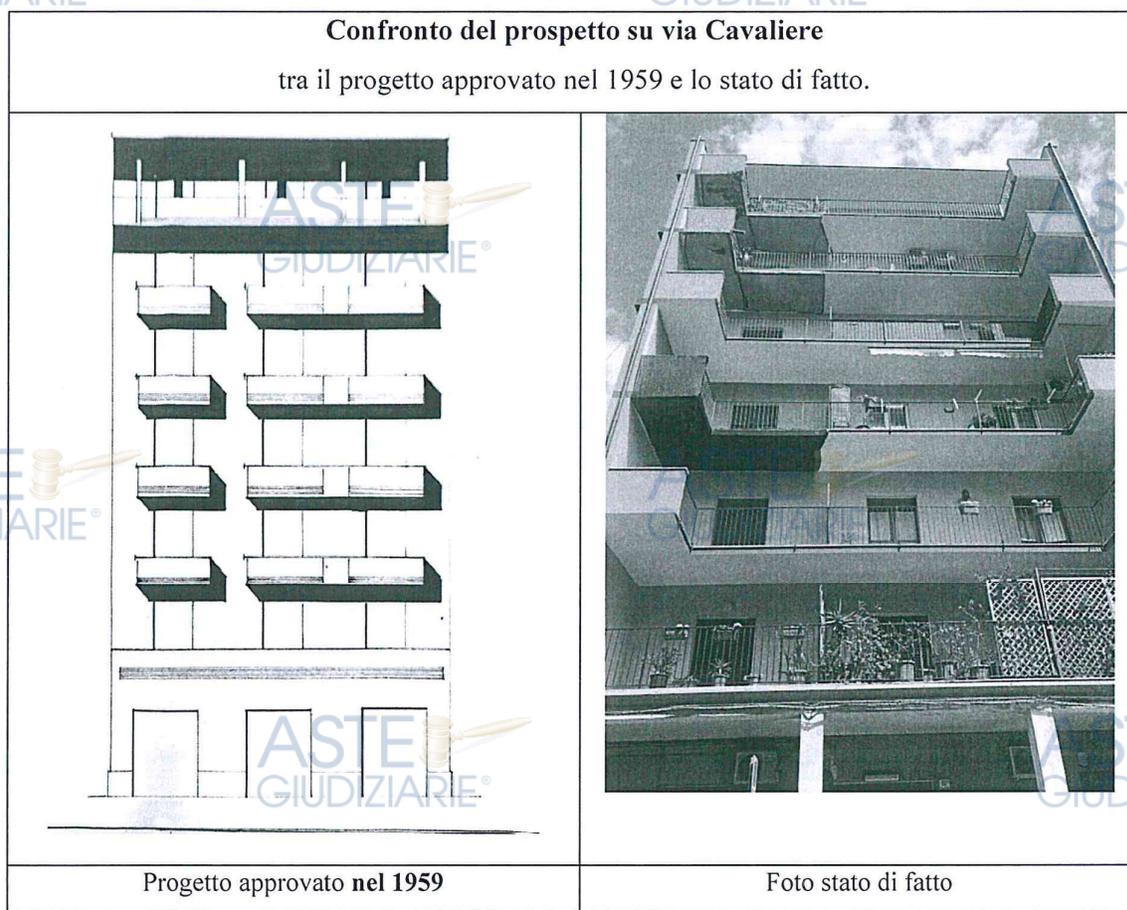
Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania - Tel/Fax 095438608 - Cell. 3473842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

scanditi da due balconi, uno piccolo a servizio degli appartamenti posti a nord e uno più grande per gli appartamenti posti a sud. Infine al piano sesto era prevista una terrazza, come quella del piano primo, ma gli appartamenti avevano una posizione più arretrata rispetto agli appartamenti sottostanti.

15

Nello stato di fatto, tralasciando il piano primo, in cui al posto nel parapetto in calcestruzzo è stata realizzata una ringhiera in ferro e il piano sesto, i balconi dei rimanenti piani, dal secondo al quinto, sono stati costruiti con un unico balcone che si estende lungo tutta la larghezza del prospetto e la separazione dei balconi dei diversi appartamenti avviene per mezzo di divisori in ferro e vetro.



Non v'è dubbio che la modifica è stata fatta in fase di esecuzione e che verosimilmente non è stata presentata una nuova variante presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania. Pertanto rispetto al progetto approvato l'edificio è identico in termini di superficie, di volume, di destinazione