

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

OGGETTO:

Procedura Esecutiva

BNL S.P.A.

C/


R.G.E. n. 18/2021

G.E. dott.ssa C. DELFA (ex Gallucci)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ORD. TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZ. CIVILE 18/2021

COPIA CON GENERALITA' OSCURATE

05/2023

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

I N D I C E

1. Premessa	1
2. Accertamenti eseguiti	9
Presso gli Immobili oggetto di esecuzione	
Presso l'Agencia del Territorio – Uff. Provinciale di Catania	
Presso l'UTC di Acireale Edilizia Privata	
Presso l'UTC di Acireale LL.PP.	
Presso gli Archivi del Comune di Catania	
Presso l'Uff. del Territorio- Uff. Serv. Pubblicità Immobiliare	
3. Risposte ai quesiti formulati dal G.E.	11
Quesito a del mandato conferito	11
Quesito b del mandato conferito	17
Quesito c del mandato conferito	18
Quesito d del mandato conferito	20
Quesito e del mandato conferito	20
Quesito f del mandato conferito	21
Quesito g del mandato conferito	22
Quesito h del mandato conferito	26
Quesito i del mandato conferito	27
Quesito j del mandato conferito	29
Quesito k del mandato conferito	29
Quesito l del mandato conferito	29
Quesito m del mandato conferito	30
Quesito n del mandato conferito	31
Quesito o del mandato conferito	31
Quesito p del mandato conferito	31
Quesito q del mandato conferito	32
Quesito r del mandato conferito	33
Quesito s del mandato conferito	44
Quesito t del mandato conferito	44
Quesito u del mandato conferito	58
Quesito v del mandato conferito	59
Quesito w del mandato conferito	60
Quesito x del mandato conferito	67
4. Conclusioni	79

A L L E G A T I

Allegato A-Verbali di sopralluogo

Allegato B-Doc. acquisita presso Ag. del Territorio Uff. Prov. CT-Visure catastali

Allegato C-Doc. acquisita presso Ag. del Territorio Uff. Prov. CT-Planimetrie

Allegato D-Doc. acquisita presso Ag. del Territorio Uff. Prov. CT-Elab. Planimetrici

Allegato E- Doc. acquisita presso Uff. Prov. di Catania - Conservatoria

Allegato F- Doc. acquisita presso L'UTC di Acireale Uff. U.O. LL.PP.

Allegato G- Doc. acquisita presso L'UTC di Acireale Uff. U.O. Edilia Privata

Allegato H- Doc./Riscontri Archivio Generale di CT, Storico di CT-UTC Catania

Allegato I -Report Fotografico Lotto 1

Allegato L- Report Fotografico Lotto 2

Allegato M- Report Fotografico Lotto 3

Allegato N- Report Fotografico Lotto 4

Allegato O- Report Fotografico Lotto 5

Allegato P- Rilievo Monocale abusivo edificato sulle particelle 482 e 617

TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile

Procedura esecutiva **R.G.E. n. 18/2021**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 02.01.2021, Parte Procedente, sottoponeva a esecuzione forzata i seguenti immobili di proprietà di Parte Esecutata: << (...) - Beni di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei signori [REDACTED] [REDACTED] - autorimessa sita in Acireale via Volano n. 23 di mq 35. Censita catastalmente al foglio 70 particella 618, categoria C/6 - terreno sito in Acireale via Volano n. 23 censito catastalmente al foglio 70 particelle 480, 482, 484 e 617. Beni di proprietà per la quota di 1/6 ciascuno dei signori [REDACTED] [REDACTED] bottega sita in Catania via Martino Cilestri n. 54 di mq 15. Censita catastalmente al 18 particella 955 sub. 6 categoria C1. - Beni di proprietà per la quota di 1/2 del signor [REDACTED] - Magazzino sito in Catania via Partigiani d'Italia n. 13 di mq 26. Censito al foglio 21 particella 1746 sub. 8 (cat. C2); magazzino sito in Catania, via Partigiani d'Italia n. 13 di mq 34. Censito al foglio 21 particella 1746, sub 9 (cat. C2). Il

tutto con ogni singolo annesso e connesso, adiacenze, pertinenze accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente (...).>>>

Il pignoramento di cui sopra è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 03.02.2021 ai n.ri 4221 del Registro Generale e 3028 del Registro Particolare.

Con decreto di nomina del 23.12.2021 il Sig. G.E. nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 28.12.2021 lo scrivente accettava la nomina prestando relativo giuramento telematico in seno al fascicolo di causa. I quesiti a cui rispondere per l'espletamento del mandato si riportano di seguito: << (...) 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 del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio; e. **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente; f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni,*

trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; **g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario; **h. indichi, previa** acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; **i. accerti per i fabbricati la conformità** alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; **j.**

*in caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono edilizio indicando il soggetto istante 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 l'eventuale oblazioni già corrisposta da corrispondere; k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. l. In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali,*

*allegandole in quota; m. verificare esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale** gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico; n. verifica esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente; o. verifichi se gli immobili pignorati **siano gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione Natale paesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante dal alcuno dei suddetti titoli; p. accerti l'importo hanno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se è 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER*

L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV). r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli

*adeguamenti 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 tale 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 articolo 568 cpc 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 del 15 e il 20% del valore stimato; u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice; v. **alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)** degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; w. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in***

particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura; x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare a ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà essere formato da uno o più beni che consentono di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possono formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota (...)>>.

2. ACCERTAMENTI ESEGUITI (presso gli immobili oggetto di esecuzione; presso l'Agencia del territorio-Uff. provinciale di Catania; presso l'Archivio UTC e Uff. Urb. del Comune di Acireale-; Presso l'Uff. del Territorio- Uff. Serv. Pubblicità Immobiliare; Presso l'Archivio Generale di Catania; Presso l'Archivio Storico di Catania)

✓ in data 28.12.2021 si esperivano accertamenti e richieste presso l'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Catania, si acquisivano visure catastali e dati riguardanti le planimetrie catastali dei cespiti oggetto di pignoramento;

- ✓ in data 29.01.2022 si esperiva primo tentativo di accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione; in tale data non è stato possibile accedere;
- ✓ in data 19.02.2022 si esperiva secondo accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione; in tale data è stato possibile accedere a parte degli immobili oggetto di esecuzione;
- ✓ in data 22.02.2022 si esperivano ulteriori accertamenti e richieste presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Catania, si acquisivano visure catastali e dati riguardanti le planimetrie catastali dei cespiti oggetto di pignoramento;
- ✓ in data 26.04.2022 si esperiva terzo accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione; in tale data è stato possibile accedere alla restante parte degli immobili oggetto di esecuzione;
- ✓ in data 20.05.2022 si eseguivano accertamenti presso l'UTC di Acireale e Catania;
- ✓ in data 18.07.2022 si eseguivano accertamenti presso l'Archivio Generale di Catania;
- ✓ in data 08.11.2022 si eseguivano accertamenti presso l'UTC Acireale;
- ✓ in data 05.04.2023, individuati i progetti si esperiva accesso agli atti presso l'UTC Acireale acquisendo relativa documentazione;

l'immobile di che trattasi non è stato riscontrato utilizzato quale autorimessa ma bensì come dépendance di altro immobile non oggetto di esecuzione.

L'immobile di cui al punto 2) all'a.p. del 02.01.2021 di fatto sono due appezzamenti di terreno indipendenti.

Il primo appezzamento di terreno oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle **480 e 484** di cui al punto 2 dell'a.p. Di seguito la identificazione catastale di suddetto appezzamento di terreno:

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella **480-**
AGRUMETO 2, mq 581 Euro 29,86 Euro 9,00, in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella **484-**
AGRUMETO 3, mq 2511 Euro 103,75 Euro 35,01, in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED].

Il secondo appezzamento di terreno oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle **482 e 617** di cui al punto 2 all'a.p.. Di seguito la identificazione catastale di suddetto appezzamento di terreno:

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella 482-
AGRUMETO 2, mq 133 Euro 6,83 Euro 2,06, in ditta a: [REDACTED]

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella 617-
AGRUMETO 3, mq 982 Euro 40,57 Euro 13,69, [REDACTED]

L'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 480 e 484 confina ad ovest con via Volano e [REDACTED]; a nord con propriet[REDACTED] a sud con propriet[REDACTED] ad est con propriet[REDACTED]. Si accede a tale appezzamento di terreno da un portone in ferro posto su via Volano. I confini di nord, sud ed ovest sono materializzati sui luoghi da muretti a secco, paletti in ferro e rete romboidale. Il confine di est è materializzato da muro/terrazzamento in pietrame lavico. Diversamente il confine tra le particelle 480 e 484 di fatto è non esistente.

L'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 482 e 617 confina ad ovest con via Volano; a sud con propriet[REDACTED]; a est con propriet[REDACTED] ad nord con propriet[REDACTED]

Non è possibile accedere all'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 482 e 617 da via Volano. Lo scrivente ed il Custode nominato hanno avuto accesso dall'ingresso di altro immobile, non oggetto di esecuzione, posto su strada ad uso pubblico che si diparte a nord da via Volano 23. Si evidenzia comunque che la particella 482 è liminare a suddetta strada ad uso pubblico. Il confine di sud/sud-est è costituito da paletti in ferro e rete romboidale. I confini di est ed ovest sono costituiti da muri in pietrame lavico, paletti con rete romboidale. Il confine di nord è costituito da una "saia per irrigazione" liminare con le particelle 467 e 657 in ditta a Terzi. Il confine tra le particelle 617 e 482 è anch'esso una "saia per irrigazione".

L'immobile di cui al punto 3) all'a.p. del 02.01.2021 è un **locale bottega** sito nel Comune di Catania, via Martino Cilestri 54 angolo via Trieste, ubicato al piano Terra di un immobile di maggiore consistenza edificato nel predetto Comune. L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 18, particella 955, sub. 6, cat. C/1 Classe 5 Consistenza 15 m² Totale: 15 m² Euro 456,29 in ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 21, particella 1746, sub. 9, cat. C/2 Classe 10 Consistenza 36 m² Totale: 41 m² Euro 205,45 in [REDACTED]

[REDACTED] Confina a nord con terrazzo e via Partigiani d'Italia, ad est con chiostrina comune e sub. 8, ad ovest con via G. Cantore, a sud con Terzi. In riferimento all'elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia del Territorio allo stesso è stato assegnato parte di terrazzo e la quota parte di balcone prospiciente via G. Cantore.

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 identificativi degli immobili oggetto di esecuzione, in riferimento a quanto riscontrato nell'atto di pignoramento del 02.01.2021 e nelle sezioni A, B, C e D della nota di trascrizione del 03.02.2021 Reg. gen. 4221 Reg. Part. 3028, sono corretti e congruenti tra gli stessi alla data della trascrizione. Il pignoramento ha colpito le seguenti quota di proprietà di Parte Esecutata:

quota 1/3 ciascuno per il diritto di proprietà "a favore" di Parte Procedente "e contro" Parte Esecutata: uu.ii.uu. NCEU Acireale

Foglio 70 part. 618;

quota 1/3 ciascuno per il diritto di proprietà "a favore" di Parte Procedente "e contro" Parte Esecutata: uu.ii.uu. NCT Acireale Foglio 70 part.ile 480, 482, 484 e 617;

quota 1/6 ciascuno per il diritto di proprietà "a favore" di Parte Procedente "e contro" Parte Esecutata: uu.ii.uu. NCEU Catania Foglio 18 part. 955, sub. 6;

quota 1/2 per il diritto di proprietà "a favore" di Parte Procedente "e contro" Parte Esecutata: uu.ii.uu. NCEU Catania Foglio 21 part. 1746, sub. 8 e sub. 9.

In riferimento alle certificazioni notarili riscontrate in fascicolo e redatte dal Notaio Maria Landolfo, tuttavia si porta a conoscenza del G.E. che la quota indivisa di proprietà XXXXXXXXXX (Parte Esecutata) sugli immobili siti in Catania uu.ii.uu. NCEU Catania, Foglio 21 part. 1746, sub. 8 e sub. 9 (cespiti di cui ai punti 4 e 5 dell'atto di pignoramento) è pari ad 8/18 e non ad 1/2. Lo scrivente, in merito, ha eseguito Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Catania acquisendo le seguenti note di trascrizione:

- Nota di Trascrizione nn. 4588/3872 del 21/01/1992.
- Nota di Trascrizione nn. 58904/42932 del 02/12/2011.

Dalla lettura di congiunta di entrambe si evince che la mancante

quota di 1/8, ad ogni modo compresa nella quota indivisa pari ad 1/2 in Testa [REDACTED] edotta dalle visure catastali, era già detenuta dallo stesso precedentemente alla stipula dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Lombardo Giuseppe in data 30/12/1991 rep. 6241 trascritto con nota nn. 4588/3872 del 21/01/1992 e successivamente rettificato, per dati errati, da scrittura privata autenticata dallo stesso Notaio del 21/10/2011 rep. 43720/17397 trascritta con nota nn. 58904/42932 del 02/12/2011.

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;

La proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 02.01.2021 in capo a Parte Esecutata è stata verificata in riferimento alle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipotecario ventennale redatto dal Notaio Maria Landolfo, in data 25.02.2021, riscontrate in atti nel fascicolo, dalla quale si legge:

Immobili di cui ai punti 1 e 2 dell'a.p. del 02.01.2021

<<(…) - i suddetti immobili risultano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] bene personale, a loro pervenuti in virtù di cessione gratuita di diritti reali da [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per notar Vacirca Giovanni del 31/10/2019, rep. 32701/14264, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 07/11/2019 ai nn. 45231/33112; - alla sua indicazione [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili riportati al catasto terreni foglio 70 p.lla 458 p.lla 480 e p.lla 482 p.lla 484 sono pervenuti per acquisto da [REDACTED]
[REDACTED] (...), in virtù di atto di compravendita per notar Riggio Giuseppe del 10/2/2006 rep. 65439/13186, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 07/3/2016 ai nn. 15569/8585; - ai suindicati [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili riportati al catasto terreni fl. 70 p.lla 30 e p.lla 103 sono pervenuti per successione legale di [REDACTED]
[REDACTED] giusta denuncia del 05/07/1975 num. 290 vol. 152 trascritta presso la Conservatoria di Catania il 20/08/1975 ai nn. 222216/17856 (...)>>

Immobile di cui al punto 3 dell'a.p. del 02.01.2021

<<(…) che l'immobile (…) risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a loro pervenuto in virtù dei seguenti
titoli: 1) atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito per Notar
Vacirca Giovanni del 31/10/2019 rep. 32701/14264 trascritto presso
la Conservatoria di Catania addì 07/11/2019 ai nn. 45231/33112 con
il quale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (...); 2) atto di donazione accettata per Notar va
circa Giovanni del 21/02/2007, rep. 24657/9100, trascritto presso la
conservatoria di Catania il 07/03/2007 ai nn. 15633/9304 con il quale
[REDACTED], bene personale,
ricevono la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile
riportato al catasto fabbricati fg. 18 p.lla 600 sub. 6 [REDACTED]

[REDACTED] 3) successione legale di [REDACTED] (...) giusta
denuncia del 21/12/2006 num. 1132 vol. 183, trascritta presso la
Conservatoria di Catania il 9/12/2008 ai nn. 72873/46101 con la

quale [REDACTED]
[REDACTED] ricevono la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto fabbricati foglio 18 p.lla 600 sub. 6; - alla su indicata, [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED], quanto sopra è pervenuto da [REDACTED] (...) in virtù di atto di compravendita per notar Astuti Vincenzo dell'11/12/1991 rep. 60694, trascritto presso la conservatoria di Catania il 24/12/1991 ai numeri 52313/37309 (...)>>

Immobili di cui a punti 4 e 5 dell'a.p. del 02.01.2021

<< (...) atto di compravendita per notar Lombardo Giuseppe del 30/12/1991 rep. 6241 trascritto presso la Conservatoria di Catania il 21/01/1992 ai numeri 4588/3872 successivamente rettificato, per dati errati, da scrittura privata autenticata per notarlo Lombardo Giuseppe del 21/10/2011 rep. 43720/17397 trascritta presso la Conservatoria di Catania il 02/12/2021 ai nn. 58904/42932 con il quale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (...)>>

Di seguito si riportano le indagini aggiuntive, alle relazioni notarili, eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania distinte per Comune:

Immobili siti in Acireale:

Nota di Trascrizione - Titolo telematico acquisito

Registro generale 45231

Registro Particolare 33112

Data di presentazione 07/11/2019

Immobili siti in Catania:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 52313

Registro particolare n. 37309

Data di presentazione 24/12/1991

Nota di trascrizione - Titolo telematico acquisito

Registro generale n. 23891

Registro particolare n. 17918

Data di presentazione 25/05/2021

Nota di Trascrizione

Registro generale n. 4588

Registro particolare n. 3872

Data di presentazione 21/01/1992.

Nota di Trascrizione

Registro generale n. 58904

Registro particolare n. 42932

Data di presentazione 02/12/2011.

Dalla lettura di congiunta delle trascrizioni nn. 4588/3872 del 21/01/1992 e nn. 58904/42932 del 02/12/20211 si evince che la mancante quota di 1/8 di cui alle relazioni notarili riguardante gli immobili siti in Catania via Partigiani d'Italia 13 -punti 4 e 5 dell'a.p. del 02.01.2021- ad ogni modo compresa nella quota indivisa pari ad 1/2 in Testa a [REDACTED] edotta dalle visure catastali, era già detenuta dallo stesso precedentemente alla stipula dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Lombardo Giuseppe in data 30/12/1991 rep. 6241 trascritto con nota nn. 4588/3872 del 21/01/1992 e successivamente rettificato, per dati errati, da scrittura privata autenticata dallo stesso Notaio del 21/10/2011 rep. 43720/17397 trascritta con nota nn. 58904/42932 del 02/12/2011.

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;

In riferimento a tale accertamento si rimanda al precedente punto "c" che riporta la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento (01/01/1981-03/02/2021). Nessun atto di acquisto è anteriore al ventennio; ad ogni modo lo scrivente per fini diversi da tale punto ha acquisito:

- Atto di cessione gratuita Notaio Vacirca Giovanni del 31.10.2019 Rep. 32701/14264 trascritto con nota 07.11.2019 nn. 45231/33112.
- Atto di compravendita Notaio Saggio Giovanni del 19.05.2021 Rep. 2924/2274 trascritto con nota del 25.05.2021 nn. 23891/17918.

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;

Nessuna documentazione di Parte Procedente è risultata mancante e/o incompleta limitatamente a quanto di competenza dello scrivente, pertanto nessuna impossibilità di procedere ad un completo accertamento e/o alla stesura della presente, si è compiuta.

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;

Sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli); (cfr. *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatto dal Notaio Maria Landolfo in atti*).

Pignoramento: Trascrizione presso Conservatoria di Catania il

03/02/2021 ai nn. 4221/3028 emesso da Tribunale di Catania,
notificato il 02.01.2021 a favore di BNL spa contro [REDACTED];

Ipoteca giudiziale: **Iscrizione presso Conservatoria di Catania**

11.12.2020 ai nn. 48903/5292 emesso da Tribunale di Ragusa, il
12.05.2020 a favore di Banca Agricola di Ragusa SCPA contro [REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramento: **Trascrizione presso la Conservatoria di Catania il**

11.11.2019 ai nn. 45444/33234 emesso da Tribunale di Catania,
notificato il 27.09.2019 contro [REDACTED] a favore di
BNL spa.

Ipoteca giudiziale: **Iscrizione presso Conservatoria di Catania il**

25.07.2019 nn. 30498/3886 emesso dal Tribunale di Catania, il
7/6/2019 contro [REDACTED] a favore di BNL spa;

Ipoteca giudiziale: **Iscrizione presso Conservatoria di Catania il**

10.07.2019 ai nn. 27664/3544 emesso da Tribunale di Catania, il
07.06.2019 contro [REDACTED] a favore di BNL spa.

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

planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'immobile di cui al punto 1) all'a.p. del 02.01.2021 è una tettoia aperta su quattro lati con oscuranti avvolgibili, sita nel Comune di Acireale, via Volano 23. L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 70, particella 618, cat. C/6, cl. 6, cons. catastale totale 35 mq, RCE 115,69 in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED] La tettoia *de quo* è edificata all'interno del terreno di cui al punto 2) dell'a.p. del 02.01.2021, precisamente all'interno della particella 617. Pertanto tale tettoia confina sui quattro lati con la particella 617 predetta. La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è presente ed è stata acquisita dallo scrivente CTU. Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Catania-, è conforme.

L'immobile di cui al punto 2) all'a.p. del 02.01.2021 di fatto sono due appezzamenti di terreno indipendenti.

Il primo appezzamento di terreno oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle **480 e 484** di cui al punto 2 dell'a.p. Di

seguito la identificazione catastale di suddetto appezzamento di terreno:

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella **480-**
AGRUMETO 2, mq 581 Euro 29,86 Euro 9,00, in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella **484-**
AGRUMETO 3, mq 2511 Euro 103,75 Euro 35,01, in ditta a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Il secondo appezzamento di terreno oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle **482 e 617** di cui al punto 2 all'a.p.. Di seguito la identificazione catastale di suddetto appezzamento di terreno:

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella **482-**
AGRUMETO 2, mq 133 Euro 6,83 Euro 2,06, in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella **617-**
AGRUMETO 3, mq 982 Euro 40,57 Euro 13,69, in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

All'interno dell'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 482 e 617, oltre all'immobile (tettoia aperta su quattro lati) di cui al punto 1) dell'a.p. del 02.01.2021, è stato riscontrato edificato abusivamente un ulteriore immobile costituito un monolocale dotato di servizio igienico-sanitario. L'immobile *de quo* non è stato riscontrato accatastato né tanto meno riscontrato riportato in mappa catastale. In riferimento alle risultanze urbanistiche di cui ai successivi paragrafi, lo scrivente non ha richiesto al sig. G.E. autorizzazione all'accatastamento. Lo scrivente ha eseguito durante i sopralluoghi esperiti scrupoloso rilievo geometrico. In seno all'allegato P si restituisce il rilievo geometrico dello stato dei luoghi di suddetto monolocale.

L'immobile di cui al punto 3) all'a.p. del 02.01.2021 è un **locale bottega** sito nel Comune di Catania, via Martino Cilestri 54 angolo via Trieste, ubicato al piano Terra di un immobile di maggiore consistenza edificato nel predetto Comune. L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 18, particella 955, sub. 6, cat. C/1 Classe 5 Consistenza 15 m² Totale: 15 m² Euro 456,29 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà
2/6 per errata voltura in aggiornamento. Confina ad ovest con via Cilestri, a nord e sud con Terzi, ad est con cortile condominiale. La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è presente ed è stata acquisita dallo scrivente CTU. Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Catania-, è conforme. Si evidenzia tuttavia che tale locale bottega è stato riscontrato, in parte, controsoffittato. Pertanto l'altezza riscontrata durante i sopralluoghi esperiti non è conforme alla medesima riportata nella planimetria catastale. Resta ovvio che la bottega, eliminato il controsoffitto, presenta l'altezza riportata nella planimetria acquisita.

L'immobile di cui al punto 4) all'a.p. del 02.01.2021 è un **locale deposito** sito nel Comune di Catania, via Partigiani d'Italia 13, ubicato al piano Terzo di un immobile di maggiore consistenza edificato nel predetto Comune. L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 21, particella 1746, sub. 8, cat. C/2 Classe 10 Consistenza 26 m² Totale: 34 m² Euro 157,11 in ditta a [REDACTED]

Cantore, a sud con Terzi. La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è presente ed è stata acquisita dallo scrivente CTU. Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Catania-, è conforme.

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

Gli immobili di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 02.01.2021 risultano essere edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano non aventi tratti di terreno pertinenziali di superficie maggiore ai 5.000 mq. Pertanto ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 comma 2 - non necessita la acquisizione e la allegazione del C.D.U. ai titoli di trasferimento di diritti reali.

L'immobile di cui al punto 2) all'a.p. del 02.01.2021 di fatto sono due appezzamenti di terreno indipendenti. Il primo appezzamento di terreno oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle **480 e 484**. Il secondo appezzamento di terreno oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle **482 e 617**. Lo scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica di tali terreni presso L'Ufficio Tecnico di Acireale - Ufficio Lavori Pubblici. Dallo stesso si evince:

- Particelle 482 e parte della 617, sagoma H-I-L-M-O-P-H del C.D.U., destinazione urbanistica Z.T.O. "E" (Verde Agricolo art. 11 delle N.A.). Il terreno circoscritto dalla sagoma H-I-L-M-O-P-H, altresì, ricade nella fascia di rispetto del torrente Platani (art. 28 comma 3 della N.A. e art. 40.4 delle N.A. tutela delle sponde fluviali- esondazione). Il terreno circoscritto dalla sagoma H-I-L-M-O-P-H ricade, infine, in parte nel Piano Paesaggistico (D.A. n. 031/GAB del 03.10.2018 e succ. D.A. n. 053/GAB del 27.12.2017 e n. 062/GAB del 12.06.2019).
- Parte della particella 480, particella 484, parte della 617, sagoma M-N-O-M ed A-Q-R-D-E-F-G-A del C.D.U., destinazione urbanistica Z.T.O. "V.PR.1" (Verde Privato si Salvaguardia Ambientale art. 16.1 delle N.A.).
- Parte della particella 480, sagoma B-C-R-Q-B del C.D.U., destinazione urbanistica (Strada di P.R.G.).

I terreni oggetto della presente, nell'insieme, ricadano all'interno della perimetrazione del Parco Archeologico e Paesaggistico della Valle delle Aci, D.A. n. 937 del 03.04.2014 GURS n. 18 del 02.02.2014 ZONA "C" aera di interesse archeologico e paesaggistico.

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;

La **tettoia aperta su quattro lati** con oscuranti amovibili di cui al punto 1) all'a.p. del 02.01.2021 sita nel Comune di Acireale, via Volano 23, NCEU foglio 70, particella 618, in riferimento ai riscontri esperiti a seguito di accesso agli atti presso l'UTC di Acireale è stata edificata in assenza di concessione/autorizzazione edilizia.

Il **monolocale dotato di servizio igienico-sanitario**, riscontrato edificato all'interno delle particelle oggetto di esecuzione 482 e 617, non accatastato né tanto meno riscontrato riportato in mappa, in riferimento ai riscontri esperiti a seguito di accesso agli atti presso l'UTC di Acireale è stata edificato in assenza di concessione/autorizzazione edilizia.

Il palazzetto sito in Catania via Trieste 5 angolo via Martino Cilestri 52-54-56, in cui risulta ubicato il **locale bottega** di cui al punto 3) dell'a.p. del 01.02.2021, in riferimento alla documentazione ed alle notizie acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. di Catania, l'Archivio Generale del Comune di Catania, l'Archivio Storico di Catania, Le trascrizioni dei titoli derivativi di compravendita e

provenienza anche dei restanti immobili siti al piano terra dello stesso, è stato verosimilmente edificato tra il 1960 ed il 1970. Lo scrivente in merito ha richiesto all'Archivio Generale del Comune di Catania di notiziare circa la presenza di licenze edilizie, ante 1970, e relativi titoli di abitabilità riguardo le ditte desunte dalla documentazione sopracitata, nonché in riferimento alle risultanze di cui alla planimetria catastale storica presente presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio-Uff. Provinciale di Catania. Dai riscontri eseguiti è risultato che la documentazione richiesta (i.e., c.e., l. abitabilità -ante 70- in testa [REDACTED] [REDACTED] immobili foglio 18 p.lla 955 all'attualità, foglio 18 p.lla 600 fino al 2003) di cui ai dati richiamati in parentesi, non è stata individuata in Archivio. Ad ogni modo si evidenzia che la planimetria catastale storica presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio-Uff. prov. di Catania, datata 16.07.1977, è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione rilevato dallo scrivente durante gli accessi esperiti. Altresì, il palazzetto è sicuramente presente all'interno del tessuto storico consolidato della città di Catania, ovvero fatti salvi eventuali e previgenti obblighi riportati sulla licenza edilizia eventualmente prescritti da regolamenti locali o

edilizi, si ritiene che le opere relative alla edificazione dell'immobile oggetto di esecuzione sono state iniziate in data antecedente al 01.09.1967 e che, successivamente, richiamato quanto sopra non sono state apportate modifiche e/o variazioni che richiederebbero titoli edilizi abilitativi all'immobile oggetto di esecuzione. Nessuna formale licenza di abitabilità/agibilità è stata riscontrata allo scrivente CTU dall'Archivio Generale di Catania in riferimento ai dati di cui ai documenti acquisiti ed in fascicolo, ma richiamate le condizioni d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione di cui ai successivi punti, di fatto lo stesso risulta privo della stessa.

Il **locale deposito** di cui al punto 4) all'a.p. del 02.01.2021 sito nel Comune di Catania, via Partigiani d'Italia 13, NCEU foglio 21, particella 1746, sub. 8, ubicato al piano Terzo di un immobile di maggiore consistenza edificato nel predetto Comune è stato sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85 Prat. 10586/85, 11986/85, 12081/85, Provv. URB. 354 Prot. 249547. I grafici in sanatoria assentiti con c.e.s. Provv. URB. 354 Prot. 249547 posti in visione e lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi esperiti sono rispondenti. La unica difformità rilevata è la chiusura con veranda di quota parte del terrazzo lato interno.

Il **locale deposito** di cui al punto 5) all'a.p. del 02.01.2021 sito

nel Comune di Catania, via Partigiani d'Italia 13, NCEU foglio 21, particella 1746, sub. 9, ubicato al piano Terzo di un immobile di maggiore consistenza edificato nel predetto Comune è stato sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85 Prat. 10586/85, 11986/85, 12081/85, Provv. URB. 354 Prot. 249547. I grafici in sanatoria assentiti con c.e.s. Provv. URB. 354 Prot. 249547 posti in visione e lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi esperiti sono rispondenti.

j. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa altrimenti verifiche la presentazione di istanze di condono edilizio indicando il soggetto istante 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 l'eventuale oblazione già corrisposta da corrispondere;

Si precisa che sia la tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili di cui al punto 1) dell'a.p. del 01.02.2021 e il monolocale con servizio igienico-sanitario riscontrato edificato abusivamente all'interno delle particelle 617 e 482 di cui al punto 2) dell'a.p. del 01.02.2021 sono, a giudizio dello scrivente, strutture isolate non precarie; pertanto non ricadenti all'interno delle fattispecie di cui alla Legge Regionale 4/2003. Altresì le stesse ricadono per intero all'interno della sagoma H-I-L-M-O-P-H e M-N-O-N del C.D.U. acquisito dallo scrivente di cui si restituisce lo stato urbanistico:

Particelle 482 e parte della 617, sagoma H-I-L-M-O-P-H del C.D.U., destinazione urbanistica Z.T.O. "E" (Verde Agricolo art. 11 delle N.A.). Il terreno circoscritto dalla sagoma H-I-L-M-O-P-H, altresì, ricade nella fascia di rispetto del torrente Platani (art. 28 comma 3 della N.A. e art. 40.4 delle N.A. tutela delle sponde fluviali-esondazione). Il terreno circoscritto dalla sagoma H-I-L-M-O-P-H ricade, infine, in parte nel Piano Paesaggistico (D.A. n. 031/GAB del 03.10.2018 e succ. D.A. n. 053/GAB del 27.12.2017 e n. 062/GAB del 12.06.2019. I terreni oggetto della presente, nell'insieme, ricadano all'interno della perimetrazione del Parco Archeologico e Paesaggistico della Valle delle Aci, D.A. n. 937 del 03.04.2014 GURS n. 18 del 02.02.2014 ZONA "C" aerea di interesse archeologico e paesaggistico. Parte della 617, sagoma M-N-O-M del C.D.U., destinazione urbanistica Z.T.O. "V.PR.1" (Verde Privato si Salvaguardia Ambientale art. 16.1 delle N.A.). In riferimento alle prescrizioni urbanistiche di cui al C.D.U. UTC Comune di Acireale – Uff. LL.PP. per la tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili di cui al punto 1) dell'a.p. del 01.02.2021 e il monolocale con servizio igienico-sanitario riscontrato edificato all'interno delle particelle 617 e 482 di cui al punto 2) dell'a.p. del 01.02.2021 non è possibile avanzare richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r.

380/2001 così come recepito dalla L.R. n. 16/2016. Nessuna istanza di condono edilizio è stata riscontrata dall'UTC di Acireale.

k. verificati, 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 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.

gli immobili pignorati non si trovino nelle fattispecie e/o condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma 5 D.P.R. 380/01. Altresì gli immobili abusivi di cui al superiore paragrafo in riferimento alle georeferenziazioni visionate dallo scrivente Google Earth Pro GIS sono state eseguite successivamente al 31.03.2003 pertanto non sono condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

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.

Per la tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili di cui al punto 1) dell'a.p. del 01.02.2021 e il monolocale con servizio igienico-sanitario riscontrato edificato all'interno delle particelle 617

e 482 di cui al punto 2) dell'a.p. del 01.02.2021, richiamate le argomentazioni di cui ai superiori punti è necessario procedere alla demolizione.

I costi di demolizione vv.pp.pp. della tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili di cui al punto 1) dell'a.p. del 01.02.2021, comprensivi di trasporto, accesso a discarica, sicurezza, etc., da sostenersi si stimano presuntivamente in **€. 5.400,00** (120,00 mc circa x 45,00 €/mc).

I costi di demolizione vv.pp.pp del monolocale con servizio igienico-sanitario riscontrato edificato all'interno delle particelle 617 e 482 di cui al punto 2) dell'a.p. del 01.02.2021, comprensivi di trasporto, accesso a discarica, sicurezza, etc., da sostenersi si stimano presuntivamente in **€. 3.375,00** (75,00 mc circa x 45,00 €/mc).

In riferimento agli accertamenti eseguiti non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

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

Non sono stati accertate formalità, vincoli e oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, fatti salvi i vincoli di natura urbanistica/paesaggistico/archeologico/idrogeologico di cui al C.D.U. acquisito presso l'U.T.C. di Acireale.

n. verifica esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;**

Non sono stati accertati 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 tale peso ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante dal alcuno dei suddetti titoli;**

In riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale redatto Notaio Maria Landolfo riscontrato in seno al fascicolo di Parte Procedente, nonché alla documentazione catastale acquisita dallo scrivente gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se è 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;**

In riferimento agli accertamenti eseguiti, nonché dalle notizie

acquisite dagli occupanti delle unità immobiliari di cui ai punti 4) e 5) dell'a.p. del 01.02.2021 non risulta costituito formalmente un condominio dello stabile di via Partigiani d'Italia 13.

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).**

In riferimento agli accertamenti eseguiti congiuntamente con il Custode Nominato ed alle risultanze di cui al verbale di sopralluogo è stato accertato che:

- il locale bottega sito in Catania via Martino Cilestri n. 54 di cui al punto 3) dell'a.p. del 02.01.2021, alla data dei sopralluoghi esperiti, risultava occupato dal [REDACTED] (Terzo), nato a Catania il 08.06.1971, in forza di contratto di affitto del 13.04.2021 tra le seguenti parti: [REDACTED]
[REDACTED]. Il contratto di affitto e le chiavi dell'immobile sono stati acquisite dal Custode Nominato.
- Il locale deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 di cui al punto 4) dell'a.p. del 02.01.2021 piano Terzo, alla data dei sopralluoghi esperiti, risultava detenuto dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario dell'appartamento posto al piano Primo dell'immobile di maggiore consistenza che ha dichiarato a verbale,

alla presenza del [REDACTED]
[REDACTED], di avere le chiavi di tale locale deposito (foglio 21 p.lla 1746 sub. 8) che lo utilizza a titolo gratuito;

- Il locale deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 di cui al punto 5) dell'a.p. del 02.01.2021 piano Terzo, alla data dei sopralluoghi esperiti, risultava detenuto dalla [REDACTED] (Comproprietaria) e proprietaria dell'appartamento posto al piano Secondo dell'immobile di maggiore consistenza che ha dichiarato a verbale, alla presenza del Custode Nominato, di avere le chiavi di tale locale deposito (foglio 21 p.lla 1746 sub. 9) che utilizza ad uso esclusivo unitamente ai figli [REDACTED].
Altresì ha dichiarato a verbale di non aver mai avuto le chiavi dell'altro locale deposito (foglio 21 p.lla 1746 sub. 8) di cui al punto 4) dell'a.p. del 02.01.2021;
- la tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili di cui al punto 1) dell'a.p. del 02.01.2021, il monolocale con servizio igienico-sanitario riscontrato edificato all'interno delle particelle 617 e 482 di cui al punto 2) dell'a.p. del 02.01.2021 e relative particelle 617 e 482, alla data dei sopralluoghi esperiti, risultavano

detenuti dal sig ██████████ che ha consegnato le chiavi dei fabbricati al Custode Nominato;

- il terreno di cui al punto 2) dell'a.p. del 02.01.2021, foglio 70 particelle 480 e 484, alla data dei sopralluoghi esperiti, risultava in stato di abbandono e detenuto ██████████. Al terreno si accedeva da un portone in ferro posto su via Volano primo di chiavi e/o catenaccio.

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;

L'immobile di cui al punto 1) all'a.p. del 02.01.2021 è una **tettoia aperta** su quattro lati con oscuranti perimetrali amovibili sita nel Comune di Acireale, via Volano 23. L'immobile è iscritto al

catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 70, particella 618, cat. C/6, cl. 6, cons. catastale totale 35 mq, RCE 115,69 in ditta a:

[REDACTED]
[REDACTED]. La

tettoia *de quo* è edificata all'interno del terreno di cui al punto 2) dell'a.p. del 02.01.2021, precisamente all'interno della particella 617. Pertanto tale tettoia confina sui quattro lati con la particella 617 predetta. In riferimento ai sopralluoghi esperiti si evidenzia che l'immobile di che trattasi non è stato riscontrato utilizzato quale autorimessa, ma bensì come dépendance di altro immobile non oggetto di esecuzione. Si evidenzia che alla stessa non è possibile accedere da via Volano. Diversamente è possibile accedere dalla liminare particella 482, oggetto di esecuzione, che risulta prospiciente ad una via ad uso pubblico che si diparte a nord da via Volano 23 e da altro immobile non oggetto di esecuzione. La tettoia *de quo* è stata riscontrata realizzata con struttura in legno posta su basamento in acciaio in rilevato rispetto al terreno di sedime. La copertura è a falde inclinata. Le pareti laterali sono amovibili ovvero sono state riscontrate realizzate con avvolgibili in PVC su tutti e quattro i lati. La stessa risulta prospiciente ad un ampio terrazzo liminare ad una piscina di altro immobile non oggetto di esecuzione.

Euro 103,75 Euro 35,01, in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] L'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 480 e 484 confina ad ovest con via Volano e proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED]. Si accede a tale appezzamento di terreno da un portone in ferro posto sulla strada ad uso pubblico che si diparte da via Volano 23. I confini di nord, sud ed ovest sono materializzati sui luoghi da muretti a secco, paletti in ferro e rete romboidale. Il confine di est è materializzato da muro/terrazzamento in pietrame lavico. Diversamente il confine tra le particelle 480 e 484 di fatto è non esistente. Il terreno è stato riscontrato abbandonato e non condotto. Sono stati rilevate sparuti alberi di agrumi. Catastalmente tale appezzamento di terreno è esteso **mq 3.092,00**

Il **secondo appezzamento** di terreno oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle **482 e 617** di cui al punto 2 all'a.p.. Di seguito la identificazione catastale di suddetto appezzamento di terreno: Catasto Terreni Comune di Acireale foglio 70, particella **482-AGRUMETO 2**, mq 133 Euro 6,83 Euro 2,06, in ditta a: [REDACTED]

482 e 617, oltre all'immobile (tettoia aperta su quattro lati) di cui al punto 1) dell'a.p. del 02.01.2021, è stato riscontrato edificato abusivamente un ulteriore immobile costituito un **monocale dotato di servizio igienico-sanitario**. L'immobile *de quo* non è stato riscontrato accatastato né tanto meno riscontrato riportato in mappa catastale. Lo scrivente ha eseguito durante i sopralluoghi esperiti scrupoloso rilievo geometrico. In seno all'allegato P si restituisce il rilievo geometrico dello stato dei luoghi di tale altro immobile. Il monocale *de quo* è stato riscontrato realizzato con struttura in legno e partizioni perimetrali in legno. La copertura è a falde inclinata. Gli infissi sono in alluminio. Presente impianti idrici ed elettrici collegati ad altro immobile non oggetto di esecuzione. Le condizioni d'uso rilevate durante i sopralluoghi esperiti sono sufficienti. La superficie commerciale di tale monocale, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 26,00 circa. L'altezza è pari a ml 3,00 e lateralmente pari a ml 2,60.

L'immobile di cui al punto 3) all'a.p. del 02.01.2021 è un locale bottega sito nel Comune di Catania, via Martino Cilestri 54 angolo via Trieste, ubicato al piano Terra di un immobile di maggiore

consistenza edificato nel predetto Comune. L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 18, particella 955, sub. 6, cat. C/1 Classe 5 Consistenza 15 m² Totale: 15 m² Euro 456,29 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] per errata voltura in aggiornamento. Confina ad ovest con via Cilestri, a nord e sud con Terzi, ad est con cortile condominiale. La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è presente ed è stata acquisita dallo scrivente CTU). Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Catania-, è conforme. Si evidenzia tuttavia che tale locale bottega è stato riscontrato, in parte, controsoffittato. Pertanto l'altezza riscontrata durante i sopralluoghi esperiti non è conforme alla medesima riportata nella planimetria catastale. La bottega è ad una "luce" prospiciente via Martino Cilestri 54 . E' costituita da un unico vano, un connettivo ed un servizio igienico sanitario. Una porta/finestra in legno posta sul retro conduce ad un balcone comune riscontrato chiuso con ringhiera che si affaccia sul cortile

condominiale. Presente ed attiva l'utenza elettrica, relativo quadro e gruppo di misura. Presente l'utenza idrica, ma riscontrata sospesa. La bottega è stata riscontrata chiusa con lavori di manutenzione ordinaria in corso. Gli infissi e le porte interne sono in legno tamburato. Il pavimento è in gres porcellanato. Il servizio igienico-sanitario è rivestito con piastrelle di monocottura sino ad un'altezza di un metro. La vetrina/portone esterna prospiciente via Martino Cilestri è in acciaio zincato spazzolato con doppio vetro. **L'impianto idrico-sanitario** è stato riscontrato sotto-traccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un vetusto boiler elettrico. L'impianto elettrico è stato riscontrato sottotraccia con linee separate. Mancanti alcuni cablaggi su prese e punti di illuminazione. La bottega oggetto di esecuzione, richiamato integralmente quanto sopra descritto, è priva di certificazione ai sensi del d.P.R. 37/08, norma CEI 64-08, d.M. 10/02/2014, d.P.R. 71/2013, d.lgs 192/05 e ss.mm.ii.. I costi necessari da sostenere per adeguare gli impianti e porli in condizione di ordinario uso si stimano in €. 3.500,00. La superficie commerciale della stessa, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 21,00 circa. La superficie utile netta, altresì, è pari a

mq 17,00 circa. L'altezza interna del controsoffitto è pari a circa 2,70 m. L'altezza interna, in assenza di controsoffitto, è pari a circa 3,90 m. La bottega, in riferimento ai sopralluoghi esperiti, è in mediocri condizioni d'uso. Tali aspetti, nei giudizi si stima, sono stati tenuti in considerazione innalzando di 1-2% punti percentuali il saggio di capitalizzazione nella stima per capitalizzazione del reddito e nei coefficienti di merito nella stima per confronto diretto.

L'immobile di cui al punto 4) all'a.p. del 02.01.2021 è un **locale deposito** sito nel Comune di Catania, via Partigiani d'Italia 13, ubicato al piano Terzo di un immobile di maggiore consistenza edificato nel predetto Comune. L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 21, particella 1746, sub. 8, cat. C/2 Classe 10 Consistenza 26 m² Totale: 34 m² Euro 157, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Confina a nord con terrazzo comune (B.C.N.C. sub.7) e via Partigiani d'Italia, ad est con vano scala comune e Terzi, ad ovest con porzione di terrazzo ed il sub. 9, a sud con Terzi. In riferimento all'elaborato planimetrico CT0082147 acquisito presso l'Agenzia del Territorio, allo stesso è stato assegnato parte di terrazzo e la quota parte di balcone prospiciente via Partigiani d'Italia. Lo stato dei luoghi dell'immobile

oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agencia del Territorio -Ufficio Provinciale di Catania-, è conforme. Si accede al terzo piano dell'immobile di maggiore consistenza per il tramite di un vano scala comune posto al civico 13 di via Partigiani D'Italia. Assente l'ascensore. Si accede in maniera esclusiva a tale locale deposito da una porta in ferro posta nel terrazzo. Il deposito è composto da due vani, un servizio igienico sanitario ed un terrazzino prospiciente la chiostrina comune. Parte di tale terrazzino è chiuso con una veranda. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni in ferro. La pavimentazione interna è in PVC. Le utenze elettrica ed idrico-sanitaria sono collegate ai gruppi di misura dell'appartamento posto al piano primo, non oggetto di esecuzione, proprietà [REDACTED]. Il locale deposito oggetto di esecuzione, richiamato integralmente quanto sopra descritto, è priva di certificazione ai sensi del d.P.R. 37/08, norma CEI 64-08, d.M. 10/02/2014, d.P.R. 71/2013, d.lgs 192/05 e ss.mm.ii.. I costi necessari da sostenere per adeguare gli impianti e porli in condizione di ordinario uso si stimano in €. 1.800,00. La superficie commerciale dello stesso, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R.

23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 31,20 circa. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 26,00 circa. L'altezza interna è pari a circa 2,40 m. La superficie non residenziale del terrazzino interno, del terrazzo e la parte di balcone prospiciente via Partigiani d'Italia di cui all'E.P. CT0082147 è pari a circa mq 24,30. Il locale deposito, in riferimento ai sopralluoghi esperiti, è in mediocri condizioni d'uso. Tali aspetti, nei giudizi si stima, sono stati tenuti in considerazione innalzando di 1-2% punti percentuali il saggio di capitalizzazione nella stima per capitalizzazione del reddito e nei coefficienti di merito nella stima per confronto diretto.

L'immobile di cui al punto 5) all'a.p. del 02.01.2021 è un **locale deposito** sito nel Comune di Catania, via Partigiani d'Italia 13, ubicato al piano Terzo del medesimo immobile di maggiore consistenza in cui è ubicato il magazzino di cui al superiore punto. L'immobile è iscritto al catasto dei fabbricati di predetto Comune al foglio 21, particella 1746, sub. 9, cat. C/2 Classe 10 Consistenza 36 m² Totale: 41 m² Euro 205,45 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Confina a nord con terrazzo e via Partigiani d'Italia, ad est con chiostrina comune e sub. 8, ad ovest con via G. Cantore, a sud con Terzi. In riferimento all'elaborato

planimetrico CT0082147 acquisito presso l'Agazia del Territorio allo stesso è stato assegnato parte di terrazzo e la quota parte di balcone prospiciente via G. Cantore. Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agazia del Territorio -Ufficio Provinciale di Catania-, è conforme. Si accede al terzo piano dell'immobile di maggiore consistenza per il tramite di un vano scala comune posto al civico 13 di via Partigiani D'Italia. Assente l'ascensore. Si accede in maniera esclusiva a tale locale deposito da una porta in ferro posta nel terrazzo. Il deposito è composto da tre vani ed un servizio igienico sanitario. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni lamierino pre-verniciato con avvolgibili. La pavimentazione interna è in marmette. L'utenza elettrica è assente; l'utenza idrico-sanitaria è collegata ai gruppi di misura dell'appartamento posto al secondo, non oggetto di esecuzione, proprietà [REDACTED]. Il locale deposito oggetto di esecuzione, richiamato integralmente quanto sopra descritto, è priva di certificazione ai sensi del d.P.R. 37/08, norma CEI 64-08, d.M. 10/02/2014, d.P.R. 71/2013, d.lgs 192/05 e ss.mm.ii.. I costi necessari da sostenere per adeguare gli impianti e porli in condizione di ordinario uso si stimano in €. 1.800,00. La superficie commerciale dello stesso, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni

per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 38,00 circa. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 31,00 circa. L'altezza interna è pari a circa 2,50 ml. La superficie non residenziale del terrazzo e della parte di balcone prospiciente via G. Cantore di cui all'E.P. CT0082147 è pari a circa mq 26,20. Il locale deposito, in riferimento ai sopralluoghi esperiti, è in mediocri condizioni d'uso. Tali aspetti, nei giudizi si stima, sono stati tenuti in considerazione innalzando di 1-2% punti percentuali il saggio di capitalizzazione nella stima per confronto diretto

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti 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 tale 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 articolo 568 cpc 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 del 15 e il 20% del valore stimato;

La stima degli immobili oggetto di esecuzione si ritiene opportuno effettuarla con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito e con il metodo sintetico comparativo per punti di merito. Infine, si assumerà, come valore di mercato più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei ottenuti. Il valore così ottenuto sarà corretto, decurtando dapprima gli eventuali importi da sostenersi per opere di demolizione e/o per sanatorie; successivamente allo stesso sarà detratta una percentuale pari al **20%** del valore di cui prima, al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione. La scelta degli indici di riferimento (saggio commerciale e saggio di capitalizzazione, nonché costo a metro quadro) ai quali di seguito sarà fatto riferimento è consequenziale ad apposite indagini effettuate in merito alla compravendita di immobili con caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, paragonabili a quelle degli immobili oggetto di esecuzione, così come il canone annuo e/o mensile d'affitto. I costi necessari a rendere utilizzabili i depositi siti in Catania via Partigiani D'Italia 13, ed il locale bottega sito in Catania via Martino Cilestri, visto lo stato d'uso riscontrato e ampiamente descritto ai superiori paragrafi, sono stati tenuti in considerazione innalzando di circa 1-2 punti % il saggio di capitalizzazione e nella

individuazione dei punti di merito. Inoltre, sono stati tenuti in considerazione anche i valori di mercato e di locazione restituiti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (OMI) relativi al **secondo semestre 2022**. I terreni siti in Acireale saranno stimati con il metodo sintetico comparativo in funzione delle superfici catastali, delle destinazioni urbanistiche di cui al C.D.U. acquisito presso l'UTC di Acireale e relativi vincoli gravanti. La tettoia oggetto di esecuzione ricadente all'interno della particella catastale 617, ed il monolocale abusivamente edificato all'interno delle particelle 617 e 482, richiamata la non conformità urbanistica di cui ai superiori paragrafi, saranno stimati con il metodo del valore d'uso.

Tettoia di cui al punto 1) dell'a.p. del 02.01.2021 e monolocale con servizio-igienico riscontrato edificato abusivamente all'interno delle p.lle 617 e 482 oggetto di esecuzione

Il valore d'uso di un bene è quello che viene attribuito in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile in un tempo stabilito. La tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili di cui al punto 1) dell'a.p. del 02.01.2021 ed il monolocale con servizio igienico-sanitario riscontrato edificato abusivamente all'interno della delle particella 617 e 482 oggetto di esecuzione, come ampiamente

descritto nel paragrafo riguardante la regolarità urbanistica, non sono sanabili ma allo stesso tempo non sono gravati da decreto di demolizione o acquisizione al patrimonio pubblico. Si apprezza che talune ultime condizioni possano presumibilmente verificarsi entro 10 anni. La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di tali immobili abusivi destinati ad avere una vita limitata ne termini di cui sopra, pertanto é:

$$V_{uso} = a(qn - 1) / r$$

dove:

- V_{uso} valore finale del bene
- a reddito netto annuo dei cespiti ritenuti pertinenze del terreno costituito dalle particelle 617 e 482
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Di seguito si determina il reddito netto annuo degli immobili oggetto di stima considerati dallo scrivente pertinenze del terreno costituito dalle particelle 617 e 482 oggetto di esecuzione e sui quali gli stessi risultano edificati.

	Tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili	Monocale con servizio igienico sanitario
<i>Cm</i>	150,00	200,00
<i>i</i>	0,012	0,012
<i>r</i>	0,045	0,050
<i>Rl</i>	1.811,70	2.415,60
<i>Q</i>	162,00	216,00
<i>Serv</i>	144,00	192,00
<i>Tr</i>	126,00	168,00
<i>Amm.ne</i>	36,00	48,00
<i>Sfe Ines</i>	18,00	24,00
<i>In</i>	2,92	3,89
<i>R</i>	1.322,78	1.763,71

Utilizzando il valore locativo annuo netto "R" si calcola:

$$V^*_{uso}(\text{tettoia}) = 1.322,78 \text{ €} (1,045^{10}-1) / 0,045 = 16.254,50 \text{ €}$$

$$V^*_{uso}(\text{monocale}) = 1.763,71 \text{ €} (1,05^{10}-1) / 0,05 = 22.183,75 \text{ €}$$

Terreno di cui al punto 2) dell'a.p. del 02.01.2021 foglio 70 p.lle 480 e 484

Il terreno sito in Acireale, via Volano 23, di cui all'a.p. del 02.01.2021

foglio 70 p.lle 480 e 484 è stimato con il metodo sintetico comparativo in funzione delle superfici catastali, delle destinazioni urbanistiche di cui al C.D.U. acquisito presso l'UTC di Acireale e relativi vincoli gravanti.

Di seguito le superfici catastali delle particelle:

NCT Acireale Foglio 70 p.lla 480	mq	581,00
NCT Acireale Foglio 70 p.lla 484	<u>mq</u>	<u>2.511,00</u>
Sommano	mq	3.092,00

Di seguito le destinazioni urbanistiche delle particelle:

Parte della particella 480, particella 484, sagoma A-Q-R-D-E-F-G-A del C.D.U., destinazione urbanistica Z.T.O. "V.PR.1" (Verde Privato si Salvaguardia Ambientale art. 16.1 delle N.A.).

Parte della particella 480, sagoma B-C-R-Q-B del C.D.U., destinazione urbanistica (Strada di P.R.G.).

I terreni oggetto della presente, nell'insieme, ricadano all'interno della perimetrazione del Parco Archeologico e Paesaggistico della Valle delle Aci, D.A. n. 937 del 03.04.2014 GURS n. 18 del 02.02.2014 ZONA "C" aera di interesse archeologico e paesaggistico.

In riferimento ad apposite indagini di mercato esperite ai quali di seguito sarà fatto riferimento in merito alla compravendita di immobili con caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, paragonabili

a quelle degli immobili oggetto di esecuzione il valore unitario a mq di terreni aventi talune caratteristiche è pari a:

$$Vi.m.= \text{€}/\text{mq } 15,00$$

$$V^*(\text{terreno f. 70 p. 484 e 480}) = \text{€}/\text{mq } 15,00 \times \text{mq } 3.092 = \text{€ } 46.380,00$$

Terreno di cui al punto 2) dell'a.p. del 02.01.2021 foglio 70 p.lle 482 e 617

Il terreno sito in Acireale, via Volano 23, di cui all'a.p. del 02.01.2021 foglio 70 p.lle 482 e 617 è stimato con il metodo sintetico comparativo in funzione delle superfici catastali, delle destinazioni urbanistiche di cui al C.D.U. acquisito presso l'UTC di Acireale e relativi vincoli gravanti.

Di seguito le superfici catastali delle particelle:

NCT Acireale Foglio 70 p.la 482	mq	133,00
NCT Acireale Foglio 70 p.la 617	<u>mq</u>	<u>982,00</u>
Sommano	mq	1.115,00

Di seguito le destinazioni urbanistiche delle particelle:

Particelle 482 e parte della 617, sagoma H-I-L-M-O-P-H del C.D.U., destinazione urbanistica Z.T.O. "E" (Verde Agricolo art. 11 delle N.A.). Il terreno circoscritto dalla sagoma H-I-L-M-O-P-H, altresì, ricade nella fascia di rispetto del torrente Platani (art. 28 comma 3 della N.A. e art. 40.4 delle N.A. tutela delle sponde fluviali-

esondazione). Il terreno circoscritto dalla sagoma H-I-L-M-O-P-H ricade, infine, in parte nel Piano Paesaggistico (D.A. n. 031/GAB del 03.10.2018 e succ. D.A. n. 053/GAB del 27.12.2017 e n. 062/GAB del 12.06.2019.

parte della 617, sagoma M-N-O-M ed A-Q-R-D-E-F-G-A del C.D.U., destinazione urbanistica Z.T.O. "V.PR.1" (Verde Privato si Salvaguardia Ambientale art. 16.1 delle N.A.).

I terreni oggetto della presente, nell'insieme, ricadano all'interno della perimetrazione del Parco Archeologico e Paesaggistico della Valle delle Aci, D.A. n. 937 del 03.04.2014 GURS n. 18 del 02.02.2014 ZONA "C" aera di interesse archeologico e paesaggistico.

In riferimento ad apposite indagini di mercato esperite ai quali di seguito sarà fatto riferimento in merito alla compravendita di immobili con caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, paragonabili a quelle degli immobili oggetto di esecuzione il valore unitario a mq di terreni aventi talune caratteristiche è pari a:

$$Vi.m.= \text{€}/\text{mq } 10,00$$

$$V^*(\text{terreno f. 70 p. 482 e 617}) = \text{€}/\text{mq } 10,00 \times \text{mq } 1.115 = \text{€ } 11.150,00$$

Locale bottega di cui al punto 3) dell'a.p. del 02.01.2021 foglio 18 p.IIa 955 sub.6

Stima per capitalizzazione del reddito

Il reddito medio normale da capitalizzare ad un saggio di capitalizzazione (**r**) si determina in funzione del canone annuo d'affitto maggiorandolo dei relativi interessi (**i**) sulle singole rate e detraendone le spese complessive che il proprietario sostiene annualmente. Si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R = RI - (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines + In)$$

ove:

R = reddito medio normale annuo;

$RI = Cm \times (12 + i \times 78/12)$ reddito annuo lordo totale, dato dalla somma delle rate di affitto più gli interessi semplici (**i**) sulle singole rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno;

Cm canone mensile;

$Q = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,07 \div 0,12)$ spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione;

$Serv = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,05 \div 0,08)$ spese condominiali;

$Tr = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,07 \div 0,11)$ IRPEF, IMU e vari;

$Amm.ne = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,02 \div 0,04)$ spese di amministrazione;

Stima per metodo sintetico comparativo per punti di merito

Facendo riferimento ad attuali valori unitari di mercato di immobili con condizioni intrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (consistenza, grado di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione, servizi igienici, orientamento, dimensione e distribuzione degli ambienti, l'età della costruzione) ed estrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, panoramicità, etc.) paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, considerata la tipologia della struttura portante e le condizioni proprie delle unità immobiliari il valore dei singoli immobili oggetto di stima sono stimati come di seguito:

$$V^* = \text{€/mq } 3.000,00 \times \text{mq } 21,00 \times 0,70 = \text{€ } \mathbf{47.040,00}$$

€/mq 3.200 valore di mercato a mq in condizioni ordinarie

mq 21,00 superficie commerciale

0,70 sommatoria dei coefficienti di merito

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04		0	1
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	1
	Più di 40 anni	0,80	1	0,8	0,8
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00	1	1	1
MANUTENZIONE	Economiche	0,90		0	1
	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,03		0	1
	Normale	1,00		0	1
ASCENSORE	Scadente	0,90	1	0,9	0,9
	Presente o inutile	1,00	1	1	1
	Assente 2° piano	0,95		0	1
	Assente 3° piano	0,88		0	1
	Assente 4° piano	0,80		0	1
SERVIZI IGIENICI	Assente 5° piano	0,70		0	1
	Doppio	1,00		0	1
	Singolo	0,95	1	0,95	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03		0	1
	Saracinesca	1,00	1	1	1
	Assenti	0,96		0	1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00		0	1
	Vetro singolo	0,98	1	0,98	0,98
	Assenti	1,00		0	1
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1	1	1
	Cortile	1,02		0	1
	Giardino	1,04		0	1
	Parco	1,06		0	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1	1	1
	Posto auto per UI	1,04		0	1
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00		0	1
	Strada pubblica	1,05	1	1,05	1,05
	Cortile interno	0,90		0	1
					0,70

Locali deposito di cui al punto 4) e 5) dell'a.p. del 02.01.2021 foglio

21 p.IIa 1746 sub.8 e sub. 9

Stima per capitalizzazione del reddito

Il reddito medio normale da capitalizzare ad un saggio di capitalizzazione (r) si determina in funzione del canone annuo d'affitto maggiorandolo dei relativi interessi (i) sulle singole rate e

detraendone le spese complessive che il proprietario sostiene annualmente. Si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R = RI - (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines + In)$$

ove:

R = reddito medio normale annuo;

$RI = Cm \times (12 + i \times 78/12)$ reddito annuo lordo totale, dato dalla somma delle rate di affitto più gli interessi semplici (i) sulle singole rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno;

Cm canone mensile;

$Q = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,07 \div 0,12)$ spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione;

$Serv = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,05 \div 0,08)$ spese condominiali;

$Tr = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,07 \div 0,11)$ IRPEF, IMU e vari;

$Amm.ne = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,02 \div 0,04)$ spese di amministrazione;

$Sf e Ines = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = (0,01 \div 0,04)$ mancato reddito per sfritto ed inesigibilità;

$In = 0,5 \times (Q + Serv + Tr +$ mancato reddito sul

capitale di

+ $Amm.ne + Sf e Ines$) x i anticipazione.

Il valore di mercato dell'immobile (**V**) si determina dalla formula

$$V = R / r.$$

Nella tabella sono riportati, per i beni immobili oggetto di stima i dati (C_m , i e r) e i risultati relativi alle elaborazioni.

	Locale Bottega Catania f. 18 p.lla 955 sub. 6	Locale Bottega Catania f. 18 p.lla 955 sub. 6
<i>C_m</i>	100,00	105,00
<i>i</i>	0,012	0,012
<i>r</i>	0,060	0,060
<i>R_l</i>	1.207,80	1.268,19
<i>Q</i>	108,00	113,40
<i>Serv</i>	96,00	100,80
<i>Tr</i>	84,00	88,20
<i>Amm.n</i>	24,00	25,20
<i>Sf e In</i>	12,00	12,60
<i>In</i>	1,94	2,04
<i>R</i>	881,86	925,95
V	14.697,60	15.432,48

Stima per metodo sintetico comparativo per punti di merito

Facendo riferimento ad attuali valori unitari di mercato di immobili con condizioni intrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (consistenza, grado di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione, servizi igienici, orientamento, dimensione e distribuzione degli ambienti, l'età della costruzione) ed estrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, panoramicità, etc.) paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, considerata la tipologia della struttura portante e le condizioni proprie delle unità immobiliari il valore dei singoli immobili oggetto di stima sono stimati come di seguito:

$$V^* (\text{f. 21 p. 1746 sub 8}) = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } (31,20+5,00 \times 0,30+19,30 \times 0,1) \times 0,50$$
$$= \text{€ } 12.120,50$$

€/mq 700 valore di mercato a mq in condizioni ordinarie

mq 31,20 superficie commerciale deposito

mq 5,00 sup. comm. terrazzo/veranda esclusivo

mq 19,30 sup. comm. terrazzo sub. 8

0,50: sommatoria dei coefficienti di merito (cfr. Tab. 1)

$$V^* (\text{f. 21 p. 1746 sub 9}) = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } (38,00+26,20 \times 0,1) \times 0,50$$
$$= \text{€ } 14.217,30$$

€/mq 700 valore di mercato a mq in condizioni ordinarie

mq 38,00 superficie commerciale deposito

mq 26,20 sup. comm. terrazzo sub. 9

0,50: sommatoria dei coefficienti di merito

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04		0	1
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	1
	Più di 40 anni	0,80	1	0,8	0,8
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00		0	1
	Economiche	0,90	1	0,9	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,03		0	1
	Normale	1,00		0	1
	Scadente	0,90	1	0,9	0,9
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		0	1
	Assente 2° piano	0,95		0	1
	Assente 3° piano	0,88	1	0,88	0,88
	Assente 4° piano	0,80		0	1
	Assente 5° piano	0,70		0	1
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		0	1
	Singolo	0,95	1	0,95	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,02	1	1,02	1,02
	Saracinesca	1,00		0	1
	Assenti	0,96		0	1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00		0	1
	Vetro singolo	0,98	1	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	1
	Assenti	1,00	1	1	1
	Cortile	1,02		0	1
	Giardino	1,04		0	1
	Parco	1,06		0	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1	1	1
	Posto auto per UI	1,04		0	1
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00	1	1	1
	Strada pubblica	1,05		0	1
	Cortile interno	0,95	1	0,95	0,95
					0,50

Media dei risultati omogenei e decurtazione per mancanza di garanzia da vizi

Effettuando la media aritmetica dei risultati omogenei ottenuti dalla stima per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto degli immobili oggetto di esecuzione il più probabile attuale valore di mercato degli immobili in argomento risulta pari a:

$$V^* (\text{f.18 p. 955 sub 6}) = (66.139,20+47.040,00)/2 = \text{€. } 56.590,00$$

$$V^* (\text{f.21 p. 1746 sub 8}) = (14.697,60+12.120,50)/2 = \text{€. } 13.409,05$$

$$V^* (\text{f.21 p. 1746 sub 9}) = (15.432,48+14.217,30)/2 = \text{€. } 14.824,90$$

Decurtando da detti valori:

- una percentuale pari al 15% del valore stimato vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione;
- i costi di demolizione dal valore d'uso dei fabbricati abusivamente edificati;
- i costi per l'adeguamento degli impianti;

si ottiene il valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione.

$$V (\text{Acireale f. 70 p. 618}) = \text{€. } 16.254,50 - (2.438,17+5.400,00) = \text{€. } 8.400,00$$

$$V (\text{Acireale monovano abusivo}) = \text{€. } 22.183,75 - (3.327,56+3.375,00) = \text{€. } 15.450,00$$

$$V (\text{Acireale f. 70 p. 480 e p. 484}) = \text{€. } 46.380,00 - \text{€. } 6.957,00 = \text{€. } 39.400,00$$

$$V (\text{Acireale f. 70 p. 617 e p. 482}) = \text{€. } 11.150,00 - \text{€. } 1.672,50 = \text{€. } 9.500,00$$

$$V (\text{Catania f. 18 p. 955 sub 6}) = \text{€. } 56.590,00 - (8.488,50+3.500,00) = \text{€. } 44.600,00$$

V (Catania f. 21 p. 1746 sub 8) = €. 13.409,05 - (2.011,36+1.800,00)= €. 9.600,00

V (Catania f. 21 p. 1746 sub 9) = €. 14.824,90 - (2.223,73+1.800,00)=€. 10.800,00

*u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un **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;*

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili oggetto di esecuzione in più lotti.

Di seguito il piano di vendita redatto dallo scrivente CTU nell'ipotesi in cui i comproprietari dei lotti 3, 4 e 5 non esercitino facoltà di riscatto delle rispettive quote ai sensi dell'art. 600 c.p.c..

<u>LOTTO n. 1</u> Tettoia Acireale f. 70 p. 618 punto 1) a.p. 02.01.2021 Terreno Acireale f.70 p.lle 617 e 482 punto 2) a.p. 02.01.2021 Monovano edificato abusivamente sulle p.lle 617 e 482	€. 33.350,00
<u>LOTTO n. 2</u> Terreno Acireale f.70 p.lle 480 e 484 punto 2) a.p. 02.01.2021	€. 39.400,00
<u>LOTTO n. 3</u> Bottega Catania f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	€. 44.600,00
<u>LOTTO n. 4</u> Deposito Catania f.1746 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	€. 9.600,00
<u>LOTTO n. 5</u> Deposito Catania f.1746 p. 1746 sub. 9 punto 4) a.p. 02.01.2021	€. 10.800,00

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;

La documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione, così come descritti al superiore paragrafo "r", è riportata all'interno dei seguenti allegati. Inoltre si evidenzia che gli identificativi utilizzati per le stesse sono di seguito riportati:

All. I-**Foto-Lotto-1**

All. L-**Foto-Lotto-2**

All. M-**Foto-Lotto-3**

All. N-**Foto-Lotto-4**

All. O-**Foto-Lotto-5**

Le planimetrie catastali acquisite relative agli immobili oggetto di esecuzione sono riportate all'interno dell'allegato **C** che di seguito si restituiscono:

- PL Acireale fg. 70 part. 618
- PL Catania fg.18 part. 955 sub. 6
- PL Catania fg.21 part. 1746 sub. 8
- PL Catania fg.21 part. 1746 sub. 9

Gli elaborati planimetrici catastali acquisiti relativi all'immobile agli immobili oggetto di esecuzione sono riportati all'interno dell'allegato **D** che di seguito si restituiscono:

- Elaborato Planimetrico CT0082147 del 02.04.2015 fg. 21 p. 1746

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;

Di seguito si restituisce il calcolo della quota di pertinenza del debitore esecutato:

<u>LOTTE INDIVIDUATI</u>	Valore dei Lotti	Quote detenute da Parte Esecutata	Valore monetario delle Quote indivise detenute da Parte Esecutata
<u>LOTTO n. 1</u> Tettoia Acireale f. 70 p. 618 punto 1) a.p. 02.01.2021 Terreno Acireale f.70 p.lle 617 e 482 punto 2) a.p. 02.01.2021 Monovano edificato abusivamente sulle p.lle 617 e 482	€. 33.350,00	1/1	€. 33.350,00
<u>LOTTO n. 2</u> Terreno Acireale f.70 p.lle 480 e 484 punto 2) a.p. 02.01.2021	€. 39.400,00	1/1	€. 39.400,00
<u>LOTTO n. 3</u> Bottega Catania f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	€. 44.600,00	1/2	€. 22.300,00
<u>LOTTO n. 4</u> Deposito Catania f.1746 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	€. 9.600,00	1/2	€. 4.800,00
<u>LOTTO n. 5</u> Deposito Catania f.1746 p. 1746 sub. 9 punto 4) a.p. 02.01.2021	€. 10.800,00	1/2	€. 5.400,00

Di seguito si restituisce il giudizio di incomoda/comoda divisibilità in riferimento agli immobili indivisi oggetto di esecuzione:

Immobili indivisi	Giudizio di non comoda/comoda divisibilità
Bottega Catania f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	L'immobile non è comodamente divisibile
Deposito Catania f.1746 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	L'immobile non è comodamente divisibile
Deposito Catania f.1746 p. 1746 sub. 9 punto 4) a.p. 02.01.2021	L'immobile non è comodamente divisibile

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 a ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà essere formato da uno o più beni che consentono di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possono formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota (...) >>.

Sono presenti più beni pignorati in quota pertanto è stato predisposto il seguente progetto di divisione in natura che tiene conto delle singole quote dei comproprietari nonché di quanto dettato dai giudizi di comoda o incomoda divisibilità.

Si evidenzia che, i comproprietari dei beni pignorati in quota risultano essere diversi per ogni singolo bene così come lo è Parte Esecutata come di seguito si argomenta.

La bottega sita in Catania via Martino Cilestri n. 54 identificata

al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 955 sub. 6 di cui al punto 3 dell'a.p. del 02.01.2021 è detenuta in quota (1/6+1/6+1/6) da Parte Esecutata [REDACTED] in comproprietà con [REDACTED] (1/2). Su taluno immobile [REDACTED] [REDACTED] (Parte Esecutata) non detiene quote indivise di proprietà.

Il locale deposito sito in sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 identificato al N.C.E.U. foglio 21 p.lla 1746 sub. 8 di cui al punto 4) dell'a.p. del 02.01.2021 è detenuto in quota (1/2) da Parte Esecutata [REDACTED] in comproprietà con [REDACTED] [REDACTED] entrambi figli della sig.ra [REDACTED]. Su taluno immobile [REDACTED] [REDACTED] non detengono quote indivise di proprietà.

Il locale deposito sito in sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 identificato al N.C.E.U. foglio 21 p.lla 1746 sub. 9 di cui al punto 4) dell'a.p. del 02.01.2021 è detenuto in quota (1/2) da Parte Esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sig.ra [REDACTED]. Su taluno immobile [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] non detengono quote indivise di proprietà.

La bottega sita in Catania via Martino Cilestri n. 54 identificata al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 955 sub. 6 di cui al punto 3 dell'a.p. del 02.01.2021 non è comodamente divisibile ed il comproprietario, [REDACTED], non detiene unitamente a Parte Esecutata altre quote indivise su immobili oggetto di esecuzione. Pertanto non è possibile separare in natura una porzione della bottega rappresentate un lotto omogeneo di valore monetario pari alla quota detenuta dallo stesso.

Il locale deposito sito in sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 identificato al N.C.E.U. foglio 21 p.lla 1746 sub. 8 di cui al punto 4) dell'a.p. del 02.01.2021 non è comodamente divisibile, ma i comproprietari, [REDACTED] detengono unitamente a Parte Esecutata pari quota sull'adiacente locale deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 identificato al N.C.E.U. foglio 21 p.lla 1746 sub. 9. Pertanto anche in taluno caso non è possibile separare in natura porzione dai singoli depositi rappresentate lotti omogenei di valore monetario pari alle quote detenuta da Parte Esecutata e dai comproprietari.

Di seguito si restituisce il piano di vendita degli immobili oggetto di esecuzione nell'ipotesi in cui si proceda a vendita delle quote monetarie indivise di tutti i beni pignorati in quota costituenti i Lotti.

<u>LOTTE OGGETTO DI VENDITA</u>	Valore dei Lotti oggetto di vendita
<u>LOTTO n. 1</u> <u>Piena Proprietà</u> Tettoia sita in Acireale f. 70 p. 618 punto 1) a.p. 02.01.2021 <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 617 e 482 punto 2) a.p. 02.01.2021 Piena Proprietà Monovano sito in Acireale edificato abusivamente sulle p.lle 617 e 482 oggetto di pignoramento	€ . 33.350,00
<u>LOTTO n. 2</u> <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 480 e 484 punto 2) a.p. 02.01.2021	€ . 39.400,00
<u>LOTTO n. 3</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> della Bottega sita in Catania via Martino Cilestri n. 54 f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	€ . 22.300,00
<u>LOTTO n. 4</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> del Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	€ . 4.800,00
<u>LOTTO n. 5</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> del Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 9 punto 4) a.p. 02.01.2021	€ . 5.400,00

Diversamente, si evidenzia al decedente, la possibilità di assegnazione del locale deposito sub. 8, nell'intero (1/1), alla Procedura ed il restante deposito sub. 9, nell'intero (1/1), ai comproprietari [REDACTED] con corresponsione di conguaglio a favore della Procedura da parte degli stessi. Di seguito il progetto di divisione come sopra argomentato ed il calcolo del conguaglio.

<u>LOTTE OGGETTO DI VENDITA</u>	Valore monetario dei Lotti oggetto di vendita
<u>LOTTO n. 1</u> Tettoia sita in Acireale f. 70 p. 618 punto 1) a.p. 02.01.2021 Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 617 e 482 punto 2) a.p. 02.01.2021 Monovano sito in Acireale edificato abusivamente sulle p.lle 617 e 482 oggetto di pignoramento	€. 33.350,00
<u>LOTTO n. 2</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 480 e 484 punto 2) a.p. 02.01.2021	€. 39.400,00
<u>LOTTO n. 3</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> della Bottega sita in Catania via Martino Cilestri n. 54 f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	€. 22.300,00
<u>LOTTO n. 4</u> Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	€. 9.600,00

Il conguaglio monetario, a favore della Procedura, e contro i Comproprietari, in riferimento al progetto di divisione come sopra argomentato, è pari al valore monetario della quota indivisa di Parte Esecutata (1/2) sui valori di stima dei locali depositi sub.8 e sub. 9., detratto il valore di stima del deposito assegnato alla Procedura per la vendita, ossia il sub. 8. Di seguito si restituisce il calcolo:

$$\text{Conguaglio} = 1/2 \times (9.600,00 + 10.800,00) - 9.600,00 = \mathbf{€. 600,00}$$

4. CONCLUSIONI

Richiamati i complessi accertamenti e le risposte ai numerosi quesiti posti si rimanda alla lettura dei paragrafi per una maggiore

comprensione. In taluno capitolo si riportano sinteticamente i piani di vendita individuati dallo scrivente CTU nei casi distinti ai paragrafi u, w ed x.

Piano di Vendita N. 1

Piano di vendita N.1 degli immobili oggetto di esecuzione nell'ipotesi in cui i comproprietari dei Lotti 3, 4 e 5 non esercitino facoltà di riscatto delle rispettive quote ai sensi dell'art. 600 c.p.c. in riferimento ai giudizi di incomoda divisibilità.

<u>LOTTE OGGETTO DI VENDITA</u>	Valore dei Lotti oggetto di vendita
<u>LOTTO n. 1</u> <u>Piena Proprietà</u> Tettoia sita in Acireale f. 70 p. 618 punto 1) a.p. 02.01.2021 <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 617 e 482 punto 2) a.p. 02.01.2021 Piena Proprietà Monovano sito in Acireale edificato abusivamente sulle p.lle 617 e 482 oggetto di pignoramento	€ . 33.350,00
<u>LOTTO n. 2</u> <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 480 e 484 punto 2) a.p. 02.01.2021	€ . 39.400,00
<u>LOTTO n. 3</u> <u>Piena Proprietà</u> Bottega sita in Catania via Martino Cilestri n.54 f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	€ . 44.600,00
<u>LOTTO n. 4</u> <u>Piena Proprietà</u> Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	€ . 9.600,00
<u>LOTTO n. 5</u> <u>Piena Proprietà</u> Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 9 punto 4) a.p. 02.01.2021	€ . 10.800,00

Piano di Vendita N. 2

Piano di vendita N.2 degli immobili oggetto di esecuzione nell'ipotesi in cui si proceda alla vendita delle quote monetarie indivise di tutti i beni pignorati in quota costituenti i Lotti.

<u>LOTTO OGGETTO DI VENDITA</u>	Valore dei Lotti oggetto di vendita
<u>LOTTO n. 1</u> <u>Piena Proprietà</u> Tettoia sita in Acireale f. 70 p. 618 punto 1) a.p. 02.01.2021 <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 617 e 482 punto 2) a.p. 02.01.2021 Piena Proprietà Monovano sito in Acireale edificato abusivamente sulle p.lle 617 e 482 oggetto di pignoramento	€ . 33.350,00
<u>LOTTO n. 2</u> <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 480 e 484 punto 2) a.p. 02.01.2021	€ . 39.400,00
<u>LOTTO n. 3</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> della Bottega sita in Catania via Martino Cilestri n. 54 f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	€ . 22.300,00
<u>LOTTO n. 4</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> del Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	€ . 4.800,00
<u>LOTTO n. 5</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> del Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 9 punto 4) a.p. 02.01.2021	€ . 5.400,00

Piano di Vendita N. 3

Piano di vendita N.3 nell'ipotesi di assegnazione al Creditore
Procedente del Lotto-4 e corresponsione di conguaglio, a favore dello
stesso, da parte dei Comproprietari assegnatari del Lotto-5. Si
evidenzia che in taluno caso è necessario, a giudizio dello scrivente,
prodromico titolo tra Parte Esecutata ed i Comproprietari.

<u>LOTTO OGGETTO DI VENDITA</u>	Valore dei Lotti oggetto di vendita
<u>LOTTO n. 1</u> <u>Piena Proprietà</u> Tettoia sita in Acireale f. 70 p. 618 punto 1) a.p. 02.01.2021 <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 617 e 482 punto 2) a.p. 02.01.2021 <u>Piena Proprietà</u> Monovano sito in Acireale edificato abusivamente sulle p.lle 617 e 482 oggetto di pignoramento	€. 33.350,00
<u>LOTTO n. 2</u> <u>Piena Proprietà</u> Terreno sito in Acireale f.70 p.lle 480 e 484 punto 2) a.p. 02.01.2021	€. 39.400,00
<u>LOTTO n. 3</u> <u>Quota indivisa pari ad 1/2</u> della Bottega sita in Catania via Martino Cilestri n. 54 f.18 p. 955 sub. 6 punto 3) a.p. 02.01.2021	€. 22.300,00
<u>LOTTO n. 4</u> <u>Piena Proprietà</u> Deposito sito in Catania via Partigiani D'Italia n. 13 con terrazzo di pertinenza f.21 p. 1746 sub. 8 punto 4) a.p. 02.01.2021	€. 9.600,00

Tanto si ritiene dovevasi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. ing. Lorenzo Moschetto