

Tribunale di Catania
SEZIONE VI ESECUZIONE
IMMOBILIARE

Procedura n. 475/2020

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Maria Angela Chisari

Procedente:





Contro:

Debitore esecutato



Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio
Studio Tecnico di Ingegneria Via Padova n. 30, 95030 Nicolosi (CT)
Tel. 348-1460477
e-mail: salvoalexandrodigregorio@hotmail.it
PEC: salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Sezione esecuzioni immobiliari Relazione Tecnica-Estimativa	
Oggetto: Valutazione economica di: <ul style="list-style-type: none"> • Immobile piano primo, della consistenza catastale di 4,5 vani, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 2; • Locale garage piano terra, della consistenza catastale di 11 metri quadrati, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 3. 	
Localizzazione immobili Appartamento in villino e garage siti in via [REDACTED] Serra La Sciara 13, c. da Piano Erasmo, Nicolosi.	Procedura N. 475/2020 [REDACTED] contro debitore esecutato (il quale è coniugato in regime di comunione dei beni ed è proprietario insieme alla moglie dei beni immobili).
G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari Sezione Esecuzioni Immobiliari	C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio Studio Tecnico di Ingegneria 95030 Nicolosi (CT), Via Padova n. 30 Tel. 348-1460477 PEC: salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu e-mail: salvoalessandrodigregorio@hotmail.it
File: 475_Relazione_CTU Rev.1	Deposito: - Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari - Presso Studio
Data: Il valore esito della presente relazione è riferito alla data 11 agosto 2022.	Timbro 
Firma 	



INDICE

Quesito a):.....	8
Quesito b):	9
Quesito c):.....	10
Quesito d):	11
Quesito e):.....	12
Quesito f):	12
Quesito g):	13
Quesito h):	15
Quesito i):	21
Quesito j):	25
Quesito k):	27
Quesito l):	28
Quesito m):	28
Quesito n):	28
Quesito o):	28
Quesito p):	29
Quesito q):	29
Quesito r):	30
Quesito s):	34
Quesito t):	58
Quesito u):	59
Quesito v):	62
Quesito w):	62
Quesito x):	62
ALLEGATI (per il Tribunale)	64



INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 Dati dei beni pignorati	8
Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento	9
Tabella 3 Consistenza commerciale.....	33
Tabella 4 Immobili in vendita.....	37
Tabella 5 Coefficienti correttivi.....	40
Tabella 6 Immobili in vendita.....	43
Tabella 7 Coefficienti correttivi.....	46
Tabella 8 Spese in detrazione	50
Tabella 9 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice).....	51
Tabella 10 Spese in detrazione	55
Tabella 11 Quadro del giudizio di stima finale abitazione per civile abitazione e terreno	58
Tabella 12 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico	63

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 Pianta piano primo – difformità immobile rispetto planimetria catastale.....	14
Figura 2 Stralcio P.R.G.C. zona immobile di interesse	16
Figura 3 Stralcio legenda P.R.G.C.....	17
Figura 4 Inquadramento immobile di interesse, al di fuori della zona D del Parco dell'Etna	19
Figura 5 Dettaglio limiti territoriali Parco dell'Etna e inquadramento immobile di interesse	20
Figura 6 Inquadramento immobile ricadente in zona soggetta a vincolo idrogeologico	20
Figura 7 Locali accessori oggetti di sanatoria.....	22
Figura 8 Pianta piano primo – difformità rispetto planimetria di progetto (sanatoria 1986)	24
Figura 9 Valori mercato immobiliare c.da Piano Erasmo - via Serra La Sciara, Nicolosi (OMI 2021, II semestre)	38
Figura 10 Valori mercato immobiliare c.da Piano Erasmo - via Serra La Sciara, Nicolosi (OMI 2021, II semestre)	44
Figura 11 Valori mercato immobiliare c.da Piano Erasmo - via Serra La Sciara, Nicolosi (OMI 2021, II semestre)	49
Figura 12 Valori mercato immobiliare c.da Piano Erasmo - via Serra La Sciara, Nicolosi (OMI 2021, II semestre)	54



In esito al decreto di nomina del 23/03/2022, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava consulente tecnico per la procedura esecutiva immobiliare n. 475/2020, lo scrivente Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, che in data 03/04/2022, prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, 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'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando,



- previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;
- l) In caso di immobili abusivi, ove **L'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**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 alloro adeguamento;
- s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato**;
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



- v) *alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- w) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x) *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Lo scrivente, dopo accurato esame della documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva immobiliare n. 475/2020, comunicava ufficialmente tramite PEC allo studio legale della parte creditrice, e tramite raccomandata A/R (allegato 1) al debitore esecutato, l'inizio e l'ora delle operazioni peritali. Queste sono state fissate per la giornata del 30/04/2022, a partire dalle ore 10:00. Il giorno stabilito, il sottoscritto si è recato sui luoghi e qui ha trovato la moglie del debitore esecutato, la quale ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'avviso inviato dallo scrivente a mezzo raccomandata A/R, in quanto quest'ultima non era mai stata ricevuta. Lo scrivente ha pertanto provveduto a informare la moglie del debitore esecutato e a rilasciare copia dell'avviso già spedito. Da una verifica effettuata con l'agenzia postale che aveva preso in carico la raccomandata, si è appurato che, nonostante l'invio della raccomandata con l'indirizzo corretto fosse avvenuto con sufficiente anticipo in data 12/04/2022, questa era stata recapitata per sbaglio dal centro postale di smistamento di Catania a quello di Torino. Solo in data 17/05/2022 la raccomandata è stata recapitata nel luogo di interesse. Nel frattempo, lo scrivente, contattato a stretto giro dal legale del debitore esecutato, ha fissato, in accordo con la parte debitrice, la nuova giornata di sopralluogo, che nello specifico era quella del 07/05/2022 dalle ore 10:00. Si è provveduto pertanto a inviare una nuova notifica a mezzo PEC, al fine di informare la parte creditrice. Il giorno stabilito, lo scrivente, in compagnia di un proprio ausiliario, si è recato sui luoghi e qui ha trovato il debitore esecutato e la moglie, entrambi proprietari dei beni immobili, i quali hanno consentito l'accesso alle proprietà oggetto di pignoramento per l'effettuazione dei sopralluoghi di dettaglio.

Durante le operazioni peritali sono stati eseguiti:

- il riscontro visivo dello stato attuale degli immobili;
- i rilievi planimetrici e le misurazioni di dettaglio degli immobili;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricadono gli immobili oggetto di stima.



Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminate le operazioni di sopralluogo, le stesse venivano dichiarate ufficialmente concluse con apposito verbale sottoscritto dai presenti (allegato n. 2).

Quesito 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;

Con il pignoramento immobiliare del 14/07/2020, [REDACTED] ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 475/2020, per la quale è stata disposta la presente consulenza tecnica. Il precedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni immobili:

- Immobile 1: appartamento in villino piano primo, della consistenza catastale di 4,5 vani, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 2;
- Immobile 2: locale garage piano terra, della consistenza catastale di 11 metri quadrati, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 3.

Gli immobili sopra descritti sono stati posti a pignoramento per l'intera consistenza, con tutti i diritti e con quanto vi esista che possa ritenersi immobile ai sensi di legge.

I beni oggetto del procedimento sono oggi identificati catastalmente (si vedano visure catastali all'allegato 3) nel modo seguente (Tabella 1):

Tabella 1 Dati dei beni pignorati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
N. immobile	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)	Indirizzo
1	24	477	2	A/7	1	102 mq (4,5 vani)	267,27	Immobile al piano primo di un fabbricato, sito in via Serra la Sciara 13, c.da Piano Erasmo, Nicolosi (CT).
2	24	477	3	C/6	3	11 mq	20,45	Immobile al piano terra sito in via Serra la Sciara 13, c.da Piano Erasmo, Nicolosi (CT).

L'immobile 1 è adibito ad abitazione civile con destinazione catastale "abitazione in villino", ed è situato al piano primo di un fabbricato in via Serra la Sciara 13, c.da Piano Erasmo, Nicolosi (CT). L'immobile 2 è adibito a garage ed è situato al piano terra in via Serra la Sciara 13, c.da Piano Erasmo, Nicolosi (CT). Confinano nell'insieme (compreso, pertanto, il terreno attorno su cui sono edificati) a nord-est con via Serra La Sciara, e nelle restanti parti con proprietà di terzi.



Quesito b):

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento (trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con presentazione n. 7 del 05/08/2020, e registrata al Registro generale con n. 30935 ed al Registro particolare con n. 19099), confrontati con le visure catastali storiche, la relazione notarile e l'atto di compravendita, corrispondono tra loro. Nel pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, relativamente ai beni aggrediti, è indicata la quota pignorata complessiva (1/1), specificando che la stessa è di proprietà del debitore esecutato in comunione legale dei beni con la moglie. Nella documentazione catastale, nella relazione ventennale notarile e nell'atto di compravendita viene specificato che gli immobili sono di proprietà del debitore esecutato e della moglie (1/2 ciascuno), con la quale è coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Il pignoramento, così come trascritto, colpisce i seguenti immobili (Tabella 2):

Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento

N. immobile	Descrizione	Quota pignorata	Note
1	Immobile al piano primo di un fabbricato, sito in via Serra la Sciara 13, c.da Piano Erasmo, Nicolosi (CT), al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 2.	1/1 (intera abitazione)	Nell'atto di pignoramento si fa riferimento alla quota di 1/1 di proprietà del debitore in comunione legale dei beni con la moglie. Si specifica pertanto che i coniugi sono entrambi proprietari dell'immobile aggredito.
2	Immobile al piano terra, sito in via Serra la Sciara 13, c.da Piano Erasmo, Nicolosi (CT), al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 3.	1/1 (intero garage)	Nell'atto di pignoramento si fa riferimento alla quota di 1/1 di proprietà del debitore in comunione legale dei beni con la moglie. Si specifica pertanto che i coniugi sono entrambi proprietari dell'immobile aggredito.



Quesito c):

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

In base alle risultanze della relazione notarile del 04/05/2020 a firma del Notaio Alessandra Radaelli, acquisita dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto, gli immobili sopra identificati erano al momento del pignoramento di proprietà del debitore e della moglie, ai quali era pervenuto per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Grassi, di Trecastagni (CT), in data 6 giugno 2002, repertorio n. 89933/26613, registrato ad Acireale il 17 giugno 2002 al n. 1133, serie 1/V, e trascritto a Catania in data 7 giugno 2002 ai nn. 21926/16720, da potere del precedente proprietario. Nell'atto di compravendita (reperito e riportato all'allegato 6), negli altri documenti del fascicolo e da quanto accertato in sede di sopralluogo, non si evidenziano particolari vincoli influenti sul valore degli immobili, e sulla eventuale vendita degli stessi.



Quesito 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;

L'immobile del piano primo è stato edificato mediante una prima concessione edilizia n. 2841 del 31/08/1968 a seguito di pratica edilizia n. 1677 del 30/08/1968. L'abitabilità del bene è stata rilasciata con pratica edilizia n. 1677, in data 01/10/1971. Nel 1986 venne presentato un progetto di variante in sanatoria (prot. n. 2851 del 26/03/1986), con il quale ai sensi della Legge di Sanatoria 47/85, si richiedeva la regolarizzazione di alcuni locali accessori già edificati del fabbricato, tra cui i locali legnaia, caldaia, lavanderia e un garage, tutti ubicati al piano terra. Il garage è l'altro immobile aggredito nella procedura ed è sito al piano terra. Esso è regolarmente catastato, ma non ancora sanato. Le trascrizioni del ventennio anteriore al pignoramento sono riportate nella relazione notarile. Si rimanda pedissequamente a quanto in essa scritto, e ad ogni buon fine si riporta di seguito relativo stralcio.

2) STORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Quanto in oggetto è di piena ed esclusiva proprietà dei coniugi signori S. [REDACTED], nata a Catania il [REDACTED] per essere ai medesimi pervenuto per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Grassi, di Trecastagni (CT), in data 6 giugno 2002, repertorio n. 89933/26613, registrato ad Acireale il 17 giugno 2002 al n. 1133, serie 1/V, e trascritto a Catania in data 7 giugno 2002 ai nn. 21926/16720 contro il signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED] il tratto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è pervenuto con atto a rogito del Notaio Concetta Nicosia di Nicolosi, in data 12 luglio 1965, repertorio n. 875, registrato a Belpasso il 15 luglio 1965 al n. 560, e trascritto a Catania in data 30 luglio 1965 ai nn. 26042/21629, ed in quota concreta, per atto di divisione a rogito del Notaio Aldo Musumeci di Catania, in data 29 novembre 1968, repertorio n. 113018, registrato a Catania il 14 dicembre 1968 al n. 13786, ed ivi trascritto in data 25 gennaio 1969 ai nn. 3112/2543.

Relativamente agli immobili pignorati, si ricapitolano gli estremi dell'atto di compravendita (reperito dallo scrivente e riportato all'allegato 6 della presente relazione), in favore del debitore e della moglie coniugati in regime di comunione legale dei beni:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Grassi, di Trecastagni (CT), in data 6 giugno 2002, repertorio n. 89933/26613, registrato ad Acireale il 17 giugno 2002 al n. 1133, serie 1/V, e trascritto a Catania in data 7 giugno 2002 ai nn. 21926/16720, da potere del precedente proprietario.



Quesito 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;

Il sottoscritto in data 03/04/2022 prestava il giuramento di rito dopo aver visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento esecutivo n. 475/2020. Ritenuto che ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 del Codice civile, la documentazione è da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

Quesito f):

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

In base alle risultanze della relazione notarile del 04/05/2020 a firma del notaio Alessandra Radaelli, Notaio in Milano, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli (riportate in stralcio) e si rimanda per maggior completezza alla relazione notarile (presente nel fascicolo della procedura).

3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Risulta gravare la seguente formalità pregiudizievole:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Catania in data 7 giugno 2002 ai nn. 21927/2990, per euro 124.000,00 (centoventiquattromila), a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - S.P.A.", con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro i signori S. [REDACTED] f. [REDACTED], a garanzia di un mutuo di euro 62.000,00 (sessantaduemila) concesso da detta Banca con atto a rogito del Notaio Fabrizio Grassi, di Trecastagni (CT), in data 6 giugno 2002, repertorio n. 89934.

Si sottolinea che tra le formalità pregiudizievoli non è indicato il pignoramento, in quanto quest'ultimo è successivo alla redazione della relazione notarile. L'atto di pignoramento è del 14/07/2020 (repertorio n. 4174), trascritto con presentazione n. 7 del 05/08/2020 ai Registri generale n. 30935 e particolare n. 19099. Si rimanda, inoltre, alla nota di trascrizione presente nel fascicolo telematico della procedura.



Quesito 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;

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione catastale riportata all'allegato 3, si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ed al riscontro diretto con i luoghi per i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- Immobile piano primo, della consistenza catastale di 4,5 vani, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 2;
- Locale garage piano terra, della consistenza catastale di 11 metri quadrati, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 3;

Tra lo stato di fatto (di cui si allegano le planimetrie riprodotte degli immobili), le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa, si riscontrano delle differenze per gli immobili in oggetto di cui tenere conto prima dell'eventuale vendita. Nello specifico sono state effettuate delle variazioni interne durante una ristrutturazione del 2003. Rispetto la planimetria catastale sono state variate le posizioni dei tramezzi interni di divisione tra la cucina e il bagno, tra la prima e il disimpegno e tra quest'ultimo e il vano letto. Nel vano letto è stata variata anche la disposizione dei tramezzi interni. È stato realizzato, inoltre, un tramezzo nel vano adibito originariamente a stanza da pranzo/soggiorno con la funzione di dividere in due l'ambiente originario. I due vani ricavati dalla realizzazione del tramezzo interno sono stati destinati a vano letto (denominato in planimetria "vano letto 2"), con esposizione ovest e sud e vano soggiorno con esposizione sud ed est. Si rimanda per maggior completezza al grafico con evidenziate le difformità rispetto la planimetria catastale risalente al 1977. Oltre le variazioni dei tramezzi interni sono state variate anche le aperture di accesso ai vari vani. Nello specifico, l'arretramento del tramezzo di divisione tra cucina e w.c, ha comportato la divisione della finestra con affaccio dal lato nord, in due piccole finestre. L'accesso al soggiorno avviene da un'apertura ricavata direttamente nel tramezzo in comune con la cucina, (nella quale non sono stati installati telai e porta interna). Il nuovo vano letto, denominato per come detto "vano letto 2", è accessibile da una nuova apertura raggiungibile dal disimpegno, mentre è stata eliminata l'originaria apertura che conduceva dal disimpegno all'ex vano unico. Nel vano cucina, la finestra originaria di affaccio dal lato nord è stata variata a porta esterna. Da quest'ultima si accede al balcone esterno (lato nord). Il balcone non è segnalato nella planimetria catastale del 1977. Esso non è altro che la copertura di alcuni locali accessori del piano terra. Nella planimetria catastale del piano terra (1988) e nei grafici progettuali presentati a seguito di richiesta di sanatoria (1986), sono riportati questi locali accessori. Essi, insieme ad altri due locali staccati dal fabbricato (una legnaia dal lato nord-ovest e un garage dal lato nord-est), sono stati edificati abusivamente e sono oggetto di sanatoria da parte del comune di Nicolosi. I locali accessori del piano terra risultano essere di dimensioni maggiori rispetto quelli da sanare e ciò si intuisce perché il solaio di copertura degli stessi, si estende per tutto il prospetto nord. Nell'immobile oggetto di pignoramento ubicato al piano primo, non è riportato il balcone che funge da copertura per i locali accessori sottostanti. Qui, inoltre, sono stati edificati una struttura precaria in ferro, aperta su tre lati con termocopertura e una veranda in alluminio e vetri. Né la struttura precaria, né la veranda risultano segnalate in planimetria catastale. Rispetto quest'ultima, il balcone del lato est allo stato di fatto risulta meno sporgente ed è presente una piccola risega che



collega lo stesso alla scala esterna. Un'altra struttura precaria, aperta su tre lati con termocopertura è stata realizzata adiacente al garage del piano terra. La stessa struttura è ancorata al solaio del garage. Essa non risulta segnalata in planimetria catastale. Quest'ultima, insieme all'elaborato planimetrico andranno aggiornati tramite pratica catastale.

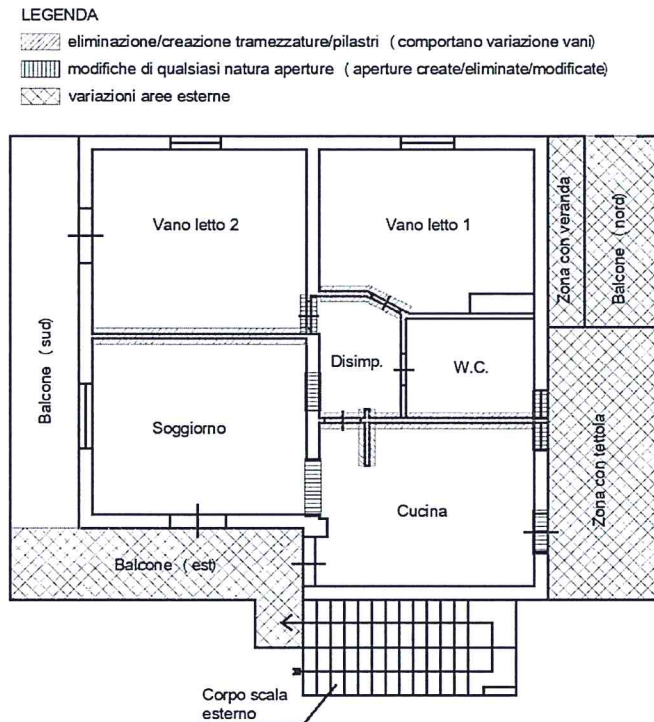


Figura 1 Pianta piano primo – difformità immobile rispetto planimetria catastale



Quesito 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 oggetto di pignoramento ricadono in zona E – Ambiti rurali, sottozona E3 – aree per attività agricole a valenza ambientale. Tale zona, così come tutto il territorio del comune di Nicolosi, è soggetta al vincolo paesaggistico della Soprintendenza per i Beni Culturali. Risulta appena al di fuori della zona D del Parco Territoriale dell’Etna, mentre rientra nelle aree soggette a vincolo idrogeologico. Si riportano di seguito lo stralcio del P.R.G.C. del comune di Nicolosi (Figura 2), delle norme di attuazione del Piano e lo stralcio del geoportale SIF – Regione Siciliana con inquadramento dei vincoli idrogeologico e del Parco dell’Etna (Figura 5 e Figura 6).

La destinazione urbanistica è stata verificata presso l’ufficio tecnico comunale e tramite le tavole del P.R.G.C.. Data la saturazione della volumetria disponibile per la zona, non è possibile edificare ulteriormente sulle corti identificate catastalmente come aree urbane. È stato pertanto superfluo reperire un CDU.

