

Us Filw

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

n° 686/2011 R.G.Es.

BELVEDERE SPV + 1

Nei confronti di

[REDACTED] + ALTRI

Immobili in Catania, Misterbianco e Trecastagni

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Cristiana Delfa

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. EVASIONE DEL MANDATO	4
3.1 Quesito A.....	4
3.2 Quesito B.....	5
3.3 Quesito C.....	5
3.4 Quesito D.....	7
3.5 Quesito E.....	11
3.6 Quesito F.....	11
3.7 Quesito G.....	12
3.8 Quesito H.....	19
3.9 Quesito I.....	20
3.10 Quesito J.....	31
3.11 Quesito K.....	31
3.12 Quesito L.....	31
3.13 Quesito M.....	32
3.14 Quesito N.....	32
3.15 Quesito O.....	32
3.16 Quesito P.....	32
3.17 Quesito Q.....	32
3.18 Quesito R.....	32
3.19 Quesito S.....	58
3.19.1 BOX AUTO IN CATANIA VIA SASSARI CIV.36D.....	60
3.19.2 AUTORIMESSA IN MISTERBIANCO IN VIA FIRENZE CIV.60.....	62
3.19.3 COMPENDIO IN TRECASTAGNI IN VIA PRINCIPE DI VILLAFRANCA.....	63
3.19.4 COMPENDIO IN CATANIA TRA LA PIAZZA F. DI SVEVIA E LA VIA S'ANGELO CUSTODE	69
3.20 Quesito T.....	74
3.21 Quesito U.....	75
3.22 Quesito V.....	75
3.23 Quesito W.....	75
3.24 Quesito Z.....	76
4. CONCLUSIONI.....	76
ELENCO ALLEGATI	77



1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La presente relazione è da considerarsi completamento di quella preliminare depositata dallo scrivente CTU in data 17/06/2021 e riferita al decreto di nomina del 29/06/2020 dell'Ill.mo G.E. Floriana Gallucci ed alle unità immobiliari ubicate in Trecastagni, Misterbianco e Catania oggetto della procedura 686/2011 alla quale sono state riunite le procedure 1255/2011 + 373/2012 + 401/2014 + 889/2017, con particolare riferimento al pignoramento derivante dalla conversione della sentenza n.3322/2017 del 06/07/2017, pubblicata in data 12/07/2017, ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania a favore del [REDACTED]

Le unità immobiliari interessate sono:

N.8 unità immobiliari in Trecastagni con accesso dal civ.sn della via Principe di Villafranca facenti parte di un fabbricato in corso di costruzione vetusto ed in totale stato di abbandono così identificati al Catasto Fabbricati:

- foglio 17 particella 558 **sub 4**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano T int.4.
- foglio 17 particella 558 **sub 6**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano T int.6.
- foglio 17 particella 558 **sub 7**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano T-1-2 int.7.
- foglio 17 particella 558 **sub 8**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 1 int.8.
- foglio 17 particella 558 **sub 11**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 1 int.11.
- foglio 17 particella 558 **sub 13**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.13.
- foglio 17 particella 558 **sub 14**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.14.
- foglio 17 particella 558 **sub 15**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.15.

Un garage ubicato in Misterbianco in via Firenze civ.60 così identificato al Catasto Fabbricati:



- foglio 17 particella 411 **sub 7**, categoria C/6, classe 5, consistenza 63 mq, superficie catastale 68 mq, indirizzo via Firenze n.62 piano T.

Un garage ubicato in Catania in via Sassari civ.36D così identificato al Catasto Fabbricati:

- foglio 14 particella 564 **sub 30**, categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq, superficie catastale 33 mq, indirizzo via Sassari n.36/D piano S1.

Compendio immobiliare di vecchia costruzione ubicato in Catania tra la piazza Federico di Svevia, civv.39, 40, 41 e 42, e la via Sant'Angelo Custode, civv.3, 5, 7 e 9, così identificati al Catasto Fabbricati:

- foglio 69 particella 799 **sub 1**, categoria A/5, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 61 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.1 piano T.
- foglio 69 particella 799 **sub 2**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 38 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.5 piano T.
- foglio 69 particella 799 **sub 3**, categoria A/5, classe 10, consistenza 1 vano, superficie catastale 24 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.7 piano T.
- foglio 69 particella 799 **sub 4**, categoria A/5, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 46 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.9 piano T.
- foglio 69 particella 799 **sub 5**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.39 piano T.
- foglio 69 particella 799 **sub 6**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 50 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.40 piano T.
- foglio 69 particella 799 **sub 7**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.41 piano T.
- foglio 69 particella 799 **sub 8**, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1.
- foglio 69 particella 799 **sub 9**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1.

Si evidenzia come le unità immobiliari in via Santa Sofia in Catania sono state oggetto di precedenti CTU.

Al fine dell'espletamento dell'incarico conferito si sono effettuati sopralluoghi presso i luoghi di causa nelle date del 11/11/2020, 19/11/2020, 21/11/2020 e 10/12/2020. Si procedeva in quindi al rilievo metrico e fotografico dei beni sopra citati, dove accessibili, in considerazione dello stato di manutenzione e conservazione in cui versano quelli in Trecastagni ed in piazza



Federico di Svevia in Catania, ed ancora con i limiti di accessibili del garage in via Sassari, interessato da una struttura in ferro che ne limita l'ingresso. A seguito dei sopralluogo si redigevano gli appositi verbali allegati nel Fascicolo A (documenti a supporto della relazione tecnica).

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie degli atti presenti nel fascicolo telematico, si risponde ai quesiti posti dall'III.mo Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

Si evidenzia come a seguito delle restrizioni in conseguenza della situazione epidemiologica del COVID-19 le informazioni riportate nella presente relazione sono state assunte esclusivamente sulla base della sola documentazione messa a disposizione dagli uffici competenti di Trecastagni e Misterbianco e di quella fornita dal Comune di Catania e/o mediante il solo riscontro in video-call con i funzionari degli uffici comunali di Catania.

3.1 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;

Il pignoramento a favore del [REDACTED] ha pignorato le unità immobiliari oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari in ditta al sol [REDACTED] quali il garage in Catania, via Sassari 36/D, identificato al foglio 14 part.564 sub.30, le unità immobiliari in Trecastagni, via Principe di Villafranca, identificate al foglio 17 part.558 subb.7, 8, 11, 13, 14 e 15; per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in ditta [REDACTED] relativamente all'unità in Trecastagni, via Principe di Villafranca, identificata al foglio 15 part.558 sub.4; per la quota di 6/12 indivisa in ditta [REDACTED] e per la quota di 2/12 indivisa in ditta [REDACTED] (per un totale di 8/12) relativamente alle unità immobiliari in Catania tra la via Sant'Angelo Custode e piazza Federico di Svevia, identificate al foglio 69 part.799 subb.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; per la quota di 1/1 in ditta [REDACTED] relativamente al box auto in Misterbianco identificato al foglio 17 part.411 sub.7 ed all'unità immobiliare in Trecastagni, via Principe di Villafranca, identificata al foglio 17 part.558 sub.6.

In merito alla descrizione dei cespiti si rimanda ai capitoli seguenti.



Si riscontra conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dal pignoramento derivante dalla conversione della sentenza n.3322/2017 del 06/07/2017, pubblicata in data 12/07/2017, ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania a favore del [REDACTED] in [REDACTED]

3.2 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;

Il pignoramento ha colpito beni in capo a [REDACTED] come da pignoramento derivante dalla conversione della sentenza n.3322/2017 del 06/07/2017, pubblicata in data 12/07/2017, ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania a favore del [REDACTED]

3.3 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;

L'immobile in Catania, box auto identificato al foglio 14, part.564, sub.30, è in proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/1 giusto atto di compravendita del 24/02/1976 Rep.25099/4643, rogante notaio Leonardo Milone, da potere di [REDACTED] Atto registrato a Catania il 29/03/1976 al n.5146 e trascritto il 15/03/1976 ai nn.8952/7302.

Le unità immobiliari in Trecastagni identificate al foglio 17 part.558 subb. 7, 8, 11, 13, 14 e 15, sono in proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania il 16/01/2006, trascritto a Catania il 14/02/2006 ai nn.9785/53339, da potere di Immobiliare [REDACTED] snc.

L'unità immobiliare in Trecastagni identificata al foglio 17 part.558 sub.4, è in proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù dell'atto di compravendita del 04/03/2008, Rep.28440/8300, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato a Catania il 19/03/2008 al n.7546 e trascritto sempre il 19/03/2008 ai nn.16151/10800, da potere di [REDACTED]

L'unità immobiliare in Trecastagni identificata al foglio 17 part.558 sub.6, è in proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù dell'atto di compravendita del 04/03/2008,



Rep.28440/8300, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato a Catania il 19/03/2008 al n.7546 e trascritto sempre il 19/03/2008 ai nn.16151/108000, da potere di [REDACTED]

Le unità immobiliare in Catania identificate al foglio 69 part.799 sub.1, 2, 7 e 8, sono in proprietà a [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente per le quote di 6/12, 2/12, 2/12 e 2/12, giusto atto di compravendita del 03/07/20002, Rep.16606/4655, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato il 18/07/2002 al n.8376 e trascritto il 09/07/2002 ai nn.26888/20312, 26889/20313, da potere di [REDACTED]

L'unità immobiliare in Catania identificata al foglio 69 part.799 sub.4, è giunta in proprietà a [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente per le quote di 6/12, 2/12, 2/12 e 2/12, giusto atto di compravendita del 03/07/20002, Rep.16606/4655, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato il 18/07/2002 al n.8376 e trascritto il 09/07/2002 ai nn.26888/20312, 26889/20313, da potere di [REDACTED]

Le unità immobiliare in Catania identificate al foglio 69 part.799 sub.3, 5, 6 e 9, sono in proprietà a [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente per le quote di 6/12, 2/12, 2/12 e 2/12, giusto atto di compravendita del 03/07/20002, rogante notaio Carlo Saggio, atto trascritto il 09/07/2002 ai nn.26890/20314, 26889/20313, da potere di [REDACTED]

L'unità immobiliare in Misterbianco identificata al foglio 17 part.411 sub.7, se pur catastalmente intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1, risulta, come da relazione notarile redatta dal notaio Diego Barone il 30/10/2017, è in proprietà per accessione, per la quota di 1/2 a [REDACTED] essendo tale fabbricato edificato su terreno in proprietà di questi giunto atto di divisione e vendita del 15/07/1980, Rep.24692/5214, rogante notaio Salvatore Russo, atto registrato il 04/08/1980 al n.13561 e trascritto il 31/07/1980 ai nn.28448/24047, 28449/14048, da potere di [REDACTED]. La restante quota di 1/2 del fabbricato è in proprietà a [REDACTED] essendo il terreno di sedime giunto a questi giusto atto di compravendita del 25/07/1974, rogante notaio Antonio Las Casas, atto trascritto il 30/08/1974 ai nn.26405/21520, rettificato il 1975 ai nn.33914/27468, da potere di [REDACTED]



La sig.ra [redacted] risulta deceduta il 22/08/2020, giusto certificato di morte del 24/08/2020. A tal proposito si riscontra la trascrizione del 27/11/2020 ai nn.31342/47079, relativa all'atto di successione testamentaria del 20/11/2020 rep.71679/47452, che riporta accettazione di eredità con beneficio di inventario.

3.4 Quesito D

accerti l'esatta provenienza dell/i beni, 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;

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si riporta quanto segue:

L'immobile in Catania, box auto identificato al foglio 14, part.564, sub.30, è in proprietà a [redacted] per la quota di 1/1 giusto atto di compravendita del 24/02/1976 Rep.25099/4643, rogante notaio Leonardo Milone, da potere di [redacted] che ha edificato il fabbricato su terreno di sua proprietà pervenuto con atto ultraventennale. Atto registrato a Catania il 29/03/1976 al n.5146 e trascritto il 15/03/1976 ai nn.8952/7302.

Le unità immobiliari in Trecastagni identificate al foglio 17 part.558 subb. 7, 8, 11, 13, 14 e 15, sono in proprietà a [redacted] per la quota di 1/1 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania il 16/01/2006, trascritto a Catania il 14/02/2006 ai nn.9785/53339, da potere di [redacted] snc.

Le unità immobiliari erano pervenute alla Immobiliare [redacted] per edificazione su terreno acquistato con atto di compravendita del 17/11/1976, rogante notaio G. Inzirillo. Atto trascritto a Catania il 04/12/1976 ai nn.37063 – 37065/20783 – 30784.

L'unità immobiliare in Trecastagni identificata al foglio 17 part.558 sub.4, è in proprietà a [redacted] per la quota di 1/1 in virtù dell'atto di compravendita del 04/03/2008, Rep.28440/8300, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato a Catania il 19/03/2008 al n.7546 e trascritto sempre il 19/03/2008 ai nn.16151/10800, da potere di [redacted]

L'immobile è pervenuto a [redacted] in virtù dell'atto di compravendita del 24/04/1980, rogante notaio Fabrizio Grassi, atto trascritto il 03/05/1980 ai nn.16505/13986.

L'unità immobiliare in Trecastagni identificata al foglio 17 part.558 sub.6, è pervenuto a [redacted] per la quota di 1/1 in virtù dell'atto di compravendita del 04/03/2008, Rep.28440/8300, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato a Catania il 19/03/2008 al



n.7546 e trascritto sempre il 19/03/2008 ai nn.16152/108001, da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] la quota indivisa pari a 9/18 è pervenuta in forza dell'atto di compravendita del 24/04/1980, rogante notaio Fabrizio Grassi, Rep.23058, atto trascritto il 03/05/1980 ai nn.16506/13987 e la quota indivisa di 3/18 in forza della successione in morte di Piazza Orazio, den. N.42 – vol.341 Ufficio Registro Successioni di Torino, atto trascritto il 12/07/2007 al nn.51096/29504.

A [REDACTED] la quota indivisa pari a 2/18 ciascuno è giunta in forza della successione in morte di Piazza Orazio come sopra menzionata.

A [REDACTED] la quota pari a 9/18 era pervenuta per atto di compravendita in notaio Fabrizio Grassi del 24/04/1980, Rep.23058 trascritto il 03/05/1980 ai nn.16506/13987.

Le unità immobiliare in Catania identificate al foglio 69 part.799 sub.1, 2, 7 e 8, sono in proprietà a [REDACTED] rispettivamente per le quote di 6/12, 2/12, 2/12 e 2/12, giusto atto di compravendita del 03/07/2002, Rep.16606/4655, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato il 18/07/2002 al n.8376 e trascritto il 09/07/2002 ai nn.26888/20312, 26889/20313, da potere di [REDACTED]

Le unità immobiliari sono giunte a [REDACTED] per successione della madre [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 18/02/1938, regolata da testamento pubblicato con verbale ai rogiti del notaio V. Marraro del 26/05/1938. La denuncia di successione veniva trascritta il 07/06/1938 ai nn.13930/10955, con successiva riunione di usufrutto in morte del padre [REDACTED] deceduto il 29/05/1952; ed ancora per atto di divisione del 29/06/1954, rogante notaio A. Pittella, trascritto il 24/07/1954 ai nn.17777/15935.

In data 20/12/2021 veniva trascritta ai nn.43234/57180 l'accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] (la trascrizione riporta per le unità identificate al foglio 69, part.799, subb.1, 2, 7, 8 l'accettazione tacita all'eredità a favore di [REDACTED] "o [REDACTED] per la quota di 1/1).

NELLA SEZIONE "D" DELLA TRASCRIZIONE SI LEGGE COME TRATTASI DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DA PARTE DELLA [REDACTED] [REDACTED] IN FORZA DELL'ATTO DI VENDITA 03/07/2002 NOTAIO CARLO SAGGIO (TRASCritto IN DATA 09/07/2002 AI NN.26888/ 20312) RELATIVA ALLA SUCCESSIONE DELLA SIGNORA [REDACTED] A CATANIA E DECEDUTA IN DATA 18/02/1937, DEN.37 VOL.610 (TRASCRIITTA IL 07/06/1938 AI NN.13930/10955).



In data 06/06/2022 veniva trascritta ai nn.18879/24952 l'accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] (la trascrizione riporta per le unità identificate al foglio 69, part.799, subb.1, 2, 7, 8, 4, 3, 5, 6 e 9 l'accettazione tacita all'eredità a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno).

NELLA SEZIONE "D" DELLA TRASCRIZIONE SI LEGGE COME LA STESSA È STATA GENERATA DALL'ATTO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO ARTURO PITTELLA DEL 29 GIUGNO 1954, REP. N. 88846, TRASCRITTO A CATANIA IL 24 LUGLIO 1954 AI NN. 17777/15935, L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DELLA SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] APERTASI A CATANIA IL 18 FEBBRAIO 1938, REGOLATA DA TESTAMENTO PUBBLICATO CON VERBALE AI ROGITI DEL NOTAIO V. MARRARO DEL 26 MAGGIO 1938 (DEN. DI SUCC. TRASCRITTA A CATANIA IL 7.06.1938 AI NN. 13930/10955), IN RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' TRASCRITTA A CATANIA IL 20 DICEMBRE 2021 AI NN. 57180/43234. EREDI TESTAMENTARI: [REDACTED] - NIPOTE EX FRATE; [REDACTED] - NIPOTE EX FRATE; [REDACTED] - NIPOTE [REDACTED] SI PRECISA INOLTRE CHE LA SIGNORA [REDACTED] IN ALTRI ATTI È STATA IDENTIFICATA CON IL NOME DI [REDACTED]

L'unità immobiliare in Catania identificata al foglio 69 part.799 sub.4, è giunta in proprietà a [REDACTED] rispettivamente per le quote di 6/12, 2/12, 2/12 e 2/12, giusto atto di compravendita del 03/07/2002, Rep.16606/4655, rogante notaio Carlo Saggio, atto registrato il 18/07/2002 al n.8376 e trascritto il 09/07/2002 ai nn.26888/20312, 26889/20313, da potere di [REDACTED]

L'immobile è giunto a [REDACTED] per atto di donazione del 20/04/1994, rogante notaio Maria Teresa Clausi, atto trascritto il 09/05/1994 ai nn.14762/10898, da potere di [REDACTED]

L'immobile è giunto a [REDACTED] per successione testamentaria di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 18/02/1938, regolata da testamento pubblicato con verbale ai rogiti del notaio V. Marraro del 26/05/1938. La denuncia di successione veniva trascritta il 07/06/1938 ai nn.13930/10955, con successiva riunione di usufrutto in morte del padre [REDACTED] deceduto il 29/05/1952; ed ancora per atto di divisione del 29/06/1954, rogante notaio A. Pittella, trascritto il 24/07/1954 ai nn.17777/15935.

Le unità immobiliare in Catania identificate al foglio 69 part.799 sub.3, 5, 6 e 9, sono in proprietà a [REDACTED] rispettivamente per le quote di 6/12, 2/12, 2/12 e 2/12, giusto atto di compravendita del



03/07/2002, rogante notaio Carlo Saggio, atto trascritto il 09/07/2002 ai nn.26890/20314, 26889/20313, da potere di [REDACTED].

Le unità immobiliari sono giunte a [REDACTED] sempre in virtù della successione testamentaria di [REDACTED] eretasi il 18/02/1938, regolata da testamento pubblicato con verbale ai rogiti del notaio V. Marraro del 26/05/1938. La denuncia di successione veniva trascritta il 07/06/1938 ai nn.13930/10955, con successiva riunione di usufrutto in morte del padre [REDACTED] deceduto il 29/05/1952; ed ancora per atto di divisione del 29/06/1954, rogante notaio A. Pittella, trascritto il 24/07/1954 ai nn.17777/15935.

In data 20/12/2021 veniva trascritta ai nn.43234/57180 l'accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] (la trascrizione riporta per le unità identificate al foglio 69, part.799, subb.1, 2, 7, 8 l'accettazione tacita all'eredità a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1).

NELLA SEZIONE "D" DELLA TRASCRIZIONE SI LEGGE COME TRATTASI DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DA PARTE DELLA SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] IN FORZA DELL'ATTO DI VENDITA 03/07/2002 NOTAIO CARLO SAGGIO (TRASCRITTO IN DATA 09/07/2002 AI NN.26888/ 20312) RELATIVA ALLA SUCCESSIONE DELLA [REDACTED] A CATANIA E DECEDUTA IN DATA 18/02/1937, DEN.37 VOL.610 (TRASCRITTA IL 07/06/1938 AI NN.13930/10955).

L'unità immobiliare in Misterbianco identificata al foglio 17 part.411 sub.7, se pur catastalmente intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1, risulta, come da relazione notarile redatta dal notaio Diego Barone il 30/10/2017, in proprietà per accessione, per la quota di 1/2 a [REDACTED] essendo tale fabbricato edificato su terreno in proprietà di questi giunto atto di divisione e vendita del 15/07/1980, Rep.24692/5214, rogante notaio Salvatore Russo, atto registrato il 04/08/1980 al n.13561 e trascritto il 31/07/1980 ai nn.28448/24047, 28449/14048, da potere di [REDACTED]. La restante quota di 1/2 del fabbricato è in proprietà a [REDACTED] essendo il terreno di sedime giunto a questi giusto atto di compravendita del 25/07/1974, rogante notaio Antonio Las Casas, atto trascritto il 30/08/1974 ai nn.26405/21520, rettificato il 1975 ai nn.33914/27468, da potere [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] risulta deceduta il 22/08/2020, giusto certificato di morte del 24/08/2020. A tal proposito si riscontra la trascrizione del 27/11/2020 ai nn.31342/47079, relativa all'atto di successione testamentaria del 20/11/2020 rep.71679/47452, che riporta accettazione di eredità con beneficio di inventario.



Dalla documentazione reperita e dal certificato notarile si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ad eccezione della mancanza di trascrizione in favore degli eredi dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità di Piazza Orazio relativamente al cespite in Trecastagni identificato al foglio 17 part.558 sub.6.

3.5 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;

Al momento dell'incarico il C.T.U. disponeva della documentazione reperibile nel fascicolo telematico. Lo scrivente ha provveduto successivamente a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico con i limiti imposti dalle restrizioni COVID.

3.6 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;

Ai fini di accertare se sui beni oggetto di pignoramento gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si rimanda all'Allegato 1 che contiene le ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente a nome di [REDACTED] (DD.EE. del [REDACTED]) relative a tutti i cespiti interessati dal pignoramento ed ancora le relazioni notarili a firma del notaio Diego Barone.

Si riportano gli interventi desunti dal fascicolo telematico della procedura 686/2011:

- Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo per un credito di €492.797,906 in data 14/11/2011 (oggi Prelios Credit Servicing SpA già Belvedere SPV srl);
- Intesa San Paolo per un credito di €2.801.322,25 in data 31/10/2012 (oggi Penelope SPV srl);
- Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo per un credito di €164.894,844 in data 14/01/2013;
- Credito Siciliano SpA per un credito di €2.792.384 in data 14/03/2013;
- Italfondionario SpA per un credito di €77.382,93 in data 24/10/2013;
- BMW Bank per un credito di €25.281,00 in data 29/10/2013;
- Banca Monte Paschi di Siena per un credito di €1.408.834,75;
- Credito Siciliano SpA per un credito di €3.731.491,75 in data 26/02/2014;
- Banca Popolare dell'Etna Soc. Coop. arl per un credito di €1.192.441,31 in data 06/08/2014;
- Credito Siciliano SpA per un credito di €4.872.894,00 in data 02/09/2014 (oggi Credito Valtellinese SpA);



- [REDACTED] per un credito di €2.235.585,00 in data 26/02/2018;
- Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. Coop. P.A. per un credito di €40.597,379 in data 14/03/2018;
- [REDACTED] per un credito di €284.465,00 in data 23/07/2018 con rinuncia all'esecuzione in data 24/12/2020;
- MBCredit Solutions SpA per cessione crediti di Credito Etno Banca di Credito Cooperativo in data 10/06/2019;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €874.365,25 in data 10/07/2019;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €739.696,312 in data 10/07/2019;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €533.965,75 in data 10/07/2019;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €879.710,312 in data 16/07/2019;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €904.013,375 in data 16/07/2019;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €891.842,625 in data 16/07/2019;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €1.045.852,562 in data 15/09/2020;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €1.420.899,125 in data 15/09/2020;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €1.299.210,00 in data 15/09/2020;
- Riscossione Sicilia SpA per un credito di €1.130.372,25 in data 15/09/2020;
- [REDACTED] un credito di €6.398.115,50 in data 21/09/2020;
- AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA e per essa SISTEMIA SpA in sostituzione di Banca Igea in data 05/11/2020;
- [REDACTED]

Oltre alla costituzione di nuovi creditori per successione del credito.

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra riportate in considerazione delle quote spettanti relativamente al pignoramento derivante dal [REDACTED] in liquidazione anche in considerazione del fatto che trattasi di procedura riunita ad ulteriori procedure esecutive.

3.7 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Unità immobiliari al catasto fabbricati del Comune di Catania (CT):



Compendio tra le vie Sant'Angelo Custode e Piazza Federico di Svevia

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	799	1	1	A/5	7	2,5 vani	Totale: 61 mq Totale escluse aree scoperte: 61 mq	€94,25
Indirizzo	Via Sant'Angelo Custode n.1 piano T							
	Situazione degli intestati							
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 6/12		

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 protocollo n. CT0102393 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23365.1/2019).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	799	2	1	A/5	9	2 vani	Totale: 38 mq Totale escluse aree scoperte: 38 mq	€103,29
Indirizzo	Via Sant'Angelo Custode n.5 piano T							
	Situazione degli intestati							
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 6/12		

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 protocollo n. CT0102394 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23366.1/2019).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	799	3	1	A/5	10	1 vano	Totale: 24 mq Totale escluse aree scoperte: 24 mq	€61,97
Indirizzo	Via Sant'Angelo Custode n.7 piano T							
	Situazione degli intestati							
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12		
	[REDACTED]					Proprietà per 6/12		

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 protocollo n. CT0102395 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23367.1/2019).



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
69	799	4	1	A/5	7	2,5 vani	Totale: 46 mq Totale escluse aree scoperte: 46 mq	€94,25	
Indirizzo	Via Sant'Angelo Custode n.9 piano T								
	Situazione degli intestati								
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 6/12			

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 protocollo n. CT0102396 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23368.1/2019).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
69	799	5	1	A/5	9	2 vani	Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq	€103,29	
Indirizzo	Piazza Federico di Svevia n.39 piano T								
	Situazione degli intestati								
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 6/12			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
69	799	6	1	A/5	9	2 vani	Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte: 50 mq	€103,29	
Indirizzo	Piazza Federico di Svevia n.40 piano T								
	Situazione degli intestati								
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 6/12			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
69	799	7	1	A/5	9	2 vani	Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq	€103,29	
Indirizzo	Piazza Federico di Svevia n.41 piano T								
	Situazione degli intestati								
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 2/12			
	[REDACTED]					Proprietà per 6/12			



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	799	8	1	A/3	5	6 vani	Totale: 129 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq	€557,77
Indirizzo Via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1								
Situazione degli intestati								
[REDACTED]						Proprietà per 2/12		
[REDACTED]						Proprietà per 2/12		
[REDACTED]						Proprietà per 2/12		
[REDACTED]						Proprietà per 6/12		

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 protocollo n. CT0102397 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23369.1/2019).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	799	9	1	A/3	5	5,5 vani	Totale: 107 mq Totale escluse aree scoperte: 105 mq	€511,29
Indirizzo Via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1								
Situazione degli intestati								
[REDACTED]						Proprietà per 2/12		
[REDACTED]						Proprietà per 2/12		
[REDACTED]						Proprietà per 2/12		
[REDACTED]						Proprietà per 6/12		

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 protocollo n. CT0102398 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23370.1/2019).

In merito al catasto terreni correlato

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito
69	799	-	-	ENTE URBANO	-	-	718 mq	-
Dati derivanti da impianto meccanografico del 26/05/1984								

Box auto in via Sassari

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
14	564	30	1	C/6	8	33 mq	Totale: 33 mq	€156,80
Indirizzo Via Sassari n.36/D piano S1								
Situazione degli intestati								
[REDACTED]						Proprietà per 1000/1000		

La visura riporta: VARIAZIONE del 05/06/2015 protocollo n. CT0140247 in atti dal 05/06/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 47447.1/2015); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2014 protocollo n. CT0122142 in atti dal 14/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66637.1/2014).



Box auto in Misterbianco

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	411	7	-	C/6	5	63 mq	Totale: 68 mq	€156,18
Indirizzo	Via Firenze n.62 piano T							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1000/1000							

La visura riporta: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2003 protocollo n. 116153 in atti dal 18/03/2003 (n. 2559.2/2003); VARIAZIONE del 18/03/2003 protocollo n. 116153 in atti dal 18/03/2003 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2559.1/2003) con consistenza originaria di 48 mq.

Compendio in Trecastagni

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	4	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano T interno 4							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei bani							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141701 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23658.1/2011); VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. CT0373344 in atti dal 09/07/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 17556.1/2010) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 35DE.1/1980).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	6	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano T interno 6							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei bani							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141724 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23682.1/2011); VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. CT0373351 in atti dal 09/07/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 17560.1/2010) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 37DE.1/1980).



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	7	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano T-1-2 interno 7							
	Situazione degli intestati							
	[REDACTED] Proprietà per 1/1							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 protocollo n. CT0141732 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23690.1/2011); VARIAZIONE del 10/08/2009 protocollo n. CT0404800 in atti dal 10/08/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 16040.1/2009) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 45DE.1/1980).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	8	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano 1 interno 8							
	Situazione degli intestati							
	[REDACTED] Proprietà per 1/1							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141737 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23695.1/2011); VARIAZIONE del 10/08/2009 Pratica n. CT0404804 in atti dal 10/08/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16041.1/2009) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 38DE.1/1980).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	11	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano 1 interno 11							
	Situazione degli intestati							
	Titola Salvatore Proprietà per 1/1							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141768 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23725.1/2011); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141768 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23725.1/2011) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 41DE.1/1980).



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	13	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano 2 interno 13							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141810 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23767.1/2011); VARIAZIONE del 10/08/2009 Pratica n. CT0404820 in atti dal 10/08/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16047.1/2009) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 43DE.1/1980).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	14	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano 2 interno 14							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141826 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23783.1/2011); VARIAZIONE del 10/08/2009 Pratica n. CT0404825 in atti dal 10/08/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16048.1/2009) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 44DE.1/1980).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	558	15	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo	Via Principe di Villafranca piano 2 interno 15							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1							

La visura riporta: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CT0141828 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23785.1/2011); VARIAZIONE del 10/08/2009 Pratica n. CT0404828 in atti dal 10/08/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16049.1/2009) (annotazioni: di stadio per stato u.i. confermato con verifica ufficio); VARIAZIONE del 17/03/1980 in atti dal 06/04/1999 INSERIM. DESCRIZ. PF 14/97 (n. 46DE.1/1980).

La documentazione catastale è riportata nell'allegato Fascicolo A.



Confronto tra planimetrie catastali e stato dei luoghi

In merito alle unità immobiliari in Trecastagni, trattasi di fabbricato catastato in categoria F/3, in corso di costruzione, come del resto riscontrato sui luoghi. L'immobile si presenta incompleto e vandalizzato ed in pessimo stato di conservazione con porzioni non accessibili per motivi di sicurezza (le strutture in cemento armato si presentano vistosamente ammalorate così pure i solai con le pignatte caratterizzate da grave rischio di distacco e quindi di caduta al suolo). Sulla base di quanto sopra essendo ancora il fabbricato incompleto nelle tamponature esterne e nei tramezzi interni e non accessibile al piano secondo (a tale quota risulta ancora privo della copertura) non è possibile esprimersi in merito.

Il merito alle unità immobiliari in Catania ubicate tra la via Sant'Angelo Custode e la piazza Federico di Svevia è stato possibile accedere solo in alcune unità immobiliari essendo il compendio, un fabbricato di vecchia costruzione, in pessimo stato di manutenzione con il piano primo non accessibile anche per il crollo localizzato della copertura e del corrispondente solaio di calpestio, con le porzioni al piano terra sulla via Sant'Angelo Custode con buona parte della copertura crollata. Sulla base di quanto sopra per le sole porzioni accessibili si riscontra una formale rispondenza (piccole superfetazioni risultano tuttavia di vecchia costruzione).

In merito al box auto in via Sassari si riscontra formale rispondenza se pur sia presente al suo interno una struttura in ferro soppalcata che ne limita l'accesso pedonale e ne impedisce quello carrabile.

In merito al box auto in Misterbianco si riscontra formale rispondenza rispetto alla planimetria catastale ad eccezione del fatto che il volume a nord, locale autoclave, non presenta accesso dal vano garage/autorimessa bensì in modo autonomo dalla corte dell'appartamento al piano terra identificato con il sub.6. Inoltre il vano garage/autorimessa presenza una finestrella alta a nord.

In merito ai deprezzamenti generati dalle difformità riscontrate in ambito catastale si rimanda al capitolo 3.9.

3.8 Quesito H

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

Trattandosi di fabbricati non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica.



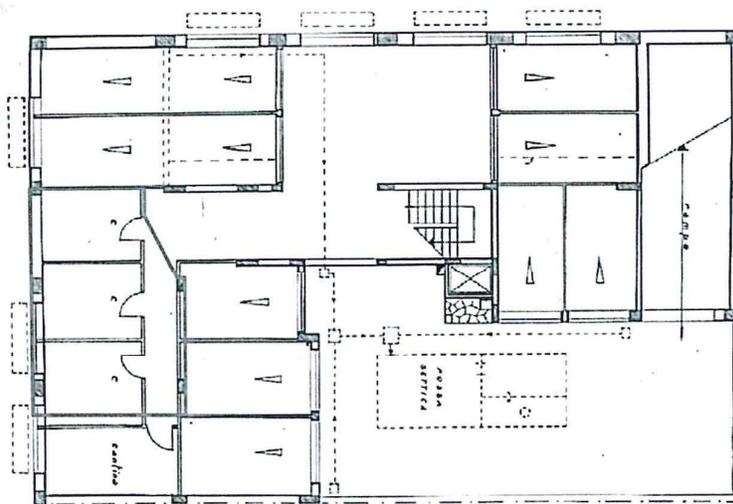
3.9 Quesito I

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;

Box auto in via Sassari

Il fabbricato su cui insiste il cespite in oggetto è stato realizzato con progetto approvato con provvedimento del Sindaco n.440, emesso il 06/04/1962, giusto parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/02/1962 e Nulla Osta del 09/07/1962. In data 10/03/1964 veniva rilasciato dalla I Ripartizione – Divisione I dei Servizi Amministrativi di igiene e sanità l'autorizzazione di abitabilità, ai fini igienici e legali, dell'intero fabbricato.

Dal confronto tra gli elaborati reperiti presso l'archivio comunale, relativi al titolo del 1962, e lo stato dei luoghi, si riscontra una non congruenza come riscontrabile dai grafici seguenti.



In rosso l'ipotesi della configurazione attuale del box oggetto di pignoramento su elaborato grafico approvato il 15/02/62

Si sottolinea tuttavia come non sia stata reperita ulteriore documentazione urbanistico-edilizia, nonostante le richieste avanzate alla Direzione Urbanistica del Comune di Catania, per cui non è possibile escludere la presenza di ulteriori titoli congruenti con lo stato dei luoghi e quindi con la planimetria catastale. Ciò sembrerebbe confermato dal fatto che l'autorizzazione di abitabilità, del 10/03/1964, nella descrizione del piano seminterrato riporta la presenza di 10 box e due cantine non congruente con quanto riscontrabile nell'elaborato grafico del 1962.



Si rileva inoltre come la visura catastale, invariata dall'impianto meccanografico, 1987, riporti una consistenza di 33 mq che risulta inferiore a quella desunta sui luoghi circa 41 mq (se pur questa rilevata con i limiti di accessibilità dei luoghi per la presenza di una struttura soppalcata in ferro che ne limita l'accesso), se pur la planimetria catastale risulti formalmente congruente con lo stato dei luoghi.

Sulla base di quanto sopra non verranno applicati deprezzamenti in merito agli aspetti urbanistico-edilizi. Resta inteso come a seguito dell'eventuale reperimento di documentazione urbanistico-edilizia lo scrivente provvederà ad integrare la presente relazione.

Unità immobiliari in Trecastagni

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato, oggi costituito dalla sola struttura in cemento armato con parziale realizzazione delle tamponature esterne e dei tramezzi e priva della copertura, il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata Licenza di Costruzione n.2546, prot. N.2752, del 01/06/1974 con successiva variante approvata dalla Commissione Edilizia in data 26/10/1979 verbale 50/74.

In data 11/12/1976 con prot.7726 veniva depositato l'inizio lavori.

In data 20/05/1994, con posizione 7975, veniva depositato presso il Genio Civile di Catania, ai sensi della Legge 1086/71, il collaudo delle strutture in cemento armato.

Il titolo edilizio risulta scaduto ed i lavori avviati nel 1976 risultano non completati.

Di seguito si riportano i principali elaborati grafici assentiti con variante approvata dalla C.E. in data 26/10/1979 messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale per la consultazione.

Si sottolinea come le informazioni urbanistiche sono state desunte dalla sola documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trecastagni.

