



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta sezione civile – Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

GIUDICE: DOTT. F. LENTANO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N° 521/2018 RG

CONTRO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: STIMA IMMOBILIARE

C.T.U. ING. ATTILIO BUFARDECI

Ingegnere Attilio Bufardecì Consulenze tecniche & dinamiche incidentali
Largo Bordighera 52 – 95127 Catania - Cell: 328.8798373
email: abufardeci72@gmail.com – PEC: attiliocarmelo.bufardeci@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dall'ill.mo

Giudice dott. F. Lentano, in merito al procedimento esecutivo n.

521/2018 R.G. tra [REDACTED]

[REDACTED] Rappresentanza Generale per l'Italia contro
[REDACTED]

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 11/01/2020 l'ill.mo Giudice, dott. F. Lentano nominava C.T.U., nel procedimento esecutivo in epigrafe, lo scrivente ing. Attilio Bufardecì, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4633 ed iscritto dal 12/07/2004 al numero 1186 all'albo dei consulenti tecnici del giudice.

Quanto sopra premesso lo scrivente, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. conferimento incarico di stima;
2. operazioni peritali e relative risultanze;
3. risposte ai quesiti del mandato
4. conclusioni;
5. appendice fotografica
6. allegati



1. Conferimento incarico di stima.

In data 11 Gennaio 2020 l'ill.mo Giudice dott. F. Lentano nominava il sottoscritto ing. Attilio Bufardecì C.T.U. nel procedimento esecutivo numero 521/2018 RG promosso [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Con tale provvedimento il Giudice richiede al sottoscritto di:

- 1. **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;*
- 2. **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;*
- 3. **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;*
- 4. **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;*
- 5. **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;*



6. *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;*
7. *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;*
8. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
9. *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;*
10. *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o 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. 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*
11. *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).

12. *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;
13. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
14. *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;*
15. *allegghi 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;*
16. *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;*



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

L'incarico veniva notificato a mezzo PEC il 22/01/2020 e lo scrivente accettava l'incarico prestando giuramento presso la cancelleria in data 23/01/2020 (allegato A).

2. Operazioni peritali

Allo scopo di stabilire una data per l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente contattava inizialmente l'avv. [REDACTED] legale della parte procedente, il quale comunicava che non avrebbe preso parte alle operazioni peritali dando così la possibilità al sottoscritto di concordare col solo debitore esecutato le date dei sopralluoghi.

Successivamente il sottoscritto riusciva a mettersi in contatto col sig. [REDACTED] incontrandolo presso uno degli immobili oggetto della presente procedura



esecutiva e concordava con lo stesso di dare inizio alle operazioni peritali giorno 11 marzo presso l'immobile sito in Via Sant'Angelo Custode n°3 alle ore 9:30.

Quanto sopra veniva formalizzato inviando le opportune comunicazioni tramite PEC all'avvocato Longo (Allegato B1) e tramite raccomandata A/R al debitore esecutato (allegato B2) cui veniva inviato anche il documento con le "Avvertenze per il debitore".

Il giorno fissato per le operazioni peritali il sig. T.A. comunicava allo scrivente di non poter essere presente per problemi di salute e chiedeva di rimandare il sopralluogo ad una data da concordare nei giorni successivi.

Alla luce delle restrizioni delle attività lavorative disposte dal governo per limitare la diffusione dell'epidemia da COVID 19, il sottoscritto il 13/03/2020 concordava col sig. [REDACTED] di fissare come data per l'inizio delle operazioni peritali il 27/04/2020 sempre presso gli immobili siti in Via Sant'Angelo Custode n°3.

Lo scrivente formalizzava quanto stabilito inviando una comunicazione tramite PEC all'avvocato [REDACTED] allegato B3) e tramite raccomandata al debitore esecutato (allegato B4) .

Il protrarsi delle restrizioni disposte dal governo per il contenimento dell'epidemia legata al corona virus costringeva lo scrivente a disporre un ulteriore rinvio del sopralluogo, concordando col sig. [REDACTED] di posticipare l'avvio delle operazioni peritali a giorno 26/05 alle 09:30 sempre presso gli immobili di Via Sant'Angelo Custode n°3. Quanto sopra veniva formalizzato inviando le consuete comunicazioni al legale della parte procedente tramite PEC (allegato B5) ed al debitore esecutato (allegato B6) tramite raccomandata AR.



Il 25/05 il sottoscritto contattava il debitore esecutato per confermare l'appuntamento fissato per il giorno seguente ma il sig. [REDACTED] comunicava che non si sarebbe potuto procedere al sopralluogo per suoi problemi di salute.

Nei giorni successivi lo scrivente concordava col sig. [REDACTED] di effettuare il sopralluogo giorno 22/06/2020 presso gli immobili siti nel comune di Catania in Via Chiuse Lunghe 43 /45.

Lo scrivente comunicava al debitore esecutato che qualora per la data fissata non gli fosse permesso di dare corso alle operazioni peritali, avrebbe concordato con le forze dell'ordine competenti una data in cui effettuare il sopralluogo in modo da poter eventualmente accedere ai luoghi.

Lo scrivente procedeva quindi a formalizzare quanto concordato inviando le giuste comunicazioni al legale della parte procedente tramite PEC (allegato B7) ed al debitore esecutato (allegato B8) tramite raccomandata AR.

Alla data stabilita sui luoghi lo scrivente incontrava il sig. [REDACTED] il quale dava la possibilità di accedere al cespite sito nel comune di Catania in Via Osservatorio n°23, facente parte della presente procedura esecutiva, e catastalmente censito al foglio 69, particella 15634, sub2.

Giunti col sig. [REDACTED] presso lo stabile, lo scrivente riscontrava all'interno del cespite la presenza del fratello del debitore esecutato, sig. [REDACTED], il quale dichiarava di risiedere presso l'immobile da circa sei anni fornendo una bolletta della luce a lui intestata dalla quale era possibile evincere che la data di attivazione delle nuove condizioni contrattuali (marzo del 2016) era antecedente alla data del pignoramento (allegato C1).

Lo scrivente consegnava quindi al sig. [REDACTED] una copia del documento "Avvertenze per il debitore", raccogliendo contestualmente le sue generalità (riconosciuto tramite patente, allegato C2) ed annotando in apposito modulo



(allegato al verbale del sopralluogo) le condizioni secondo cui occupava l'immobile oggetto del procedimento.

Il sottoscritto C.T.U. procedeva quindi con lo svolgimento delle operazioni peritali presso l'immobile (cfr. verbale di sopralluogo, allegato D1 copia dell'originale, ed allegato D2 copia dattiloscritta) effettuando i rilievi fotografici e planimetrici.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente rilevava che l'immobile era stato oggetto di una significativa ristrutturazione con la quale erano stati realizzati all'interno del cespite quattro mini appartamenti, conferendo al bene una impostazione tipicamente da struttura ricettiva per attività di locazione turistica.

Il sig. [REDACTED] (come riportato nel verbale) dichiarava che la ristrutturazione era stata effettuata per rendere l'immobile idoneo ad attività turistiche, ma tale attività non era mai stata avviata.

Alla fine delle operazioni veniva concordato col debitore esecutato di proseguire le operazioni peritali giovedì 25/06/2020 presso gli immobili siti nel comune di Catania in Via Sant'Angelo Custode n° 3 alle 9:30.

Il giorno stabilito sui luoghi era presente, oltre al sottoscritto, il sig. [REDACTED] ma non era possibile accedere agli immobili in quanto il debitore esecutato non riusciva ad aprire i lucchetti con cui era chiusa la porta d'ingresso dei cespiti da periziare.

Il sig. [REDACTED] comunicava che avrebbe provveduto nei giorni successivi a rompere il lucchetto con l'ausilio di un fabbro di sua fiducia e concordava con lo scrivente di proseguire le operazioni peritali giorno 29/06/2020 alle 9:30 sempre presso gli immobili di Via Sant'Angelo Custode n°3 (cfr. verbale di



sopralluogo, allegato D3 copia dell'originale, ed allegato D4 copia dattiloscritta).

Il 29/06/2020 alle 9:30 sui luoghi era presente il sig. [REDACTED] il quale comunicava che non era riuscito ad aprire il portone d'ingresso al numero 3 di via Sant'Angelo Custode, ma permetteva comunque allo scrivente di accedere dentro l'edificio da un portone sito al numero 39 di Piazza Federico di Svevia. Giunto nel cortile interno lo scrivente constatava che l'edificio nel quale insistono i due cespiti era in condizioni fatiscenti di totale abbandono.

In particolare lo scrivente rilevava che:

- l'immobile catastalmente censito al foglio 69, particella 799 sub 8 presentava buona parte del soffitto e del solaio crollati.
- l'immobile catastalmente censito al foglio 69, particella 799 sub 9 presentava parte del tetto crollato.
- il ballatoio interno attraverso il quale si accede ai due cespiti risultava pericolante con evidenti segni di distacco.

Il sottoscritto riteneva quindi impossibile effettuare i rilievi planimetrici in condizioni di sicurezza e comunicava al debitore esecutato che avrebbe approfondito le modalità con cui effettuare la stima dei due immobili concordando con lo stesso di proseguire le attività peritali giorno 07/07/2020 presso i beni di proprietà in quota del debitore esecutato siti nel comune di Catania in Via Chiuse Lunghe 43 /45 (cfr. verbale di sopralluogo, allegato D5 copia dell'originale, ed allegato D6 copia dattiloscritta).

Il Giudice, aggiornato dallo scrivente su quanto riscontrato durante il sopralluogo, comunicava che se non fosse stato possibile eseguire l'accesso in sicurezza presso gli immobili sarebbe stato più opportuno escludere gli stessi dalla perizia.



Lo scrivente, dopo essersi consultato con l'avvocato della parte procedente, decideva quindi di escludere i due cespiti dalla presente relazione di stima in virtù del fatto che:

- non era possibile effettuare l'accesso ai due cespiti in condizioni di sicurezza;
- sarebbe risultato certamente antieconomico per la parte procedente eseguire i lavori necessari per consentire l'accesso in sicurezza presso i due beni tenuto conto che il debitore esecutato è proprietario di 1/6 di ciascuno dei due immobili;

Alla data stabilita del 07/07/2020 lo scrivente proseguiva le operazioni peritali presso gli immobili di Via Chiuse Lunghe 43/45.

Sui luoghi era presente il sig. [REDACTED], il quale comunicava al sottoscritto che gli immobili che sarebbero dovuti essere oggetto delle operazioni peritali catastalmente identificati come segue:

- Foglio 13 – Particella 1658 – sub 1
- Foglio 13 – Particella 1658 – sub 2
- Foglio 13 – Particella 1658 – sub 3

erano stati già periziati nell'ambito della procedura esecutiva 686/2011 RG, al cui interno sono riunite le procedure 1255/2011, 373/2012 e 401/2014, mostrando quale evidenza copia della perizia redatta nel luglio del 2019 e riguardante proprio gli immobili sopra identificati (cfr. verbale di sopralluogo, allegato D7 copia dell'originale, ed allegato D8 copia dattiloscritta).

Per quanto riguarda l'immobile con accesso dal numero 16 di via S. Sofia e catastalmente identificato nelle due seguenti unità:

- Foglio 13 – Particella 174 – sub 2



➤ Foglio 13 – Particella 1988 – sub 2

il sig. ████████ comunicava che era anch'esso stato periziato nell'ambito della medesima procedura ma non aveva copia della perizia da mostrare come evidenza oggettiva di quanto da lui dichiarato.

Lo scrivente alla luce di quanto emerso decideva di interrompere le operazioni peritali per aggiornare il Giudice, il quale, messo al corrente della situazione rilevata durante il sopralluogo del 07/07/2020, comunicava al sottoscritto CTU che era opportuno omettere la stima di tutti gli immobili già inseriti nel procedimento 686/2011 in quanto le procedure sarebbero state verosimilmente riunite.

Lo scrivente contattava quindi il collega ingegnere che aveva elaborato la perizia relativa alla procedura 686/2011 il quale confermava quanto dichiarato dal sig. ████████ anche se in realtà comunicava che la perizia relativa all'immobile con accesso da via Santa Sofia n 16 era stata redatta da un altro collega ingegnere nel novembre del 2017, sempre all'interno della procedura esecutiva num 686/2011.

Lo scrivente comunicava quindi alle parti quanto indicato dal Giudice ed in particolare al debitore esecutato che non sarebbe stato più necessario effettuare accessi presso gli immobili di via Chiuse Lunghe 43/45 nonché a quello con accesso da Via Santa Sofia 16.

In data 13/07 lo scrivente inviava una formale comunicazione con la quale aggiornava il Giudice circa la presenza di un terzo occupante all'interno dell'immobile di Via Osservatorio 23 (allegato E), comunicando inoltre che lo stesso immobile era presumibilmente utilizzato dal debitore esecutato per



scopi turistici come facilmente riscontrabile attraverso semplici ricerche su internet che mostrano il bene in questione inserito all'interno di alcuni importanti siti per la ricerca di alloggi / sistemazioni turistiche.

In data 14/07 lo scrivente inviava la medesima comunicazione all'avvocato della parte procedente aggiornandolo anche riguardo le determinazioni concordate col giudice circa il proseguimento delle operazioni peritali con l'esclusione degli immobili già periziati nell'ambito della procedura esecutiva 686/2011.

Ultimate tali comunicazioni lo scrivente C.T.U., non ritenendo necessari altri accessi sui luoghi, ultimava le operazioni peritali svolgendo le opportune indagini tecniche ed economiche al fine di rispondere ai quesiti contenuti nel mandato ricevuto.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Premessa

La presente procedura esecutiva riguarda un pignoramento che ha colpito sette immobili e precisamente:

- I1:** immobile sito nel comune di Catania in Via Osservatorio 23
Catastralmente identificato al foglio 69 – particella 15634 – Sub 2
- I2:** immobile sito nel comune di Catania in Via Sant'Angelo Custode 3
Catastralmente identificato al foglio 69 – particella 799 – Sub 8;
- I3:** immobile sito nel comune di Catania in Via Sant'Angelo Custode 3
Catastralmente identificato al foglio 69 – particella 799 – Sub 9;
- I4:** immobile sito nel comune di Catania in Via Via Chiuse Lunghe 43
Catastralmente identificato al foglio 13 – particella 1658 – Sub 1



I5: immobile sito nel comune di Catania in Via Via Chiuse Lunghe 43
Catastalmente identificato al foglio 13 – particella 1658 – Sub 2

I6: immobile sito nel comune di Catania in Via Via Chiuse Lunghe 45
Catastalmente identificato al foglio 13 – particella 1658 – Sub 23

I7: immobile sito nel comune di Catania in Via santa Sofia 16,
suddiviso nelle due seguenti unità castali:

- foglio 13 – particella 174 – Sub 2
- foglio 13 – particella 1988 – Sub 2

Alla luce di quanto emerso durante le operazioni peritali i due immobili siti nel comune di Catania in via Via Sant'Angelo Custode 3 e catastalmente identificati come segue:

- foglio 69 – particella 799 – Sub 8;
- foglio 69 – particella 799 – Sub 9;

sono stati esclusi dalla presente relazione tecnica di stima in quanto non è stato possibile accedere presso gli stessi in condizioni di sicurezza e, considerando che il debitore esecutato possiede solo 1/6 di ciascuno dei due immobili, lo scrivente ha ritenuto che fosse antieconomico per la parte procedente far eseguire dei lavori che permettessero di effettuare il sopralluogo in condizioni di sicurezza.

Gli immobili siti nel comune di Catania in Via Chiuse Lunghe 43 / 45, catastalmente identificati al

- foglio 13 – particella 1658 – Sub 1
- foglio 13 – particella 1658 – Sub 2



- foglio 13 – particella 1658 – Sub 3

e l'immobile sito nel comune di Catania in Via Santa Sofia 16, identificato catastalmente nelle due seguenti unità:

- foglio 13 – particella 174 – Sub 2
- foglio 13 – particella 1988 – Sub 2

sono stati esclusi dalla presente relazione di stima in quanto già periziati nel nell'ambito della procedura esecutiva 686/2011 al cui interno sono state già riunite le procedure 1255/2011, 373/2012 e 401/2014.

Rispetto alle sette unità immobiliari colpite dal pignoramento che ha originato la procedura esecutiva de quo, la presente relazione tecnica di stima riguarda quindi esclusivamente l'immobile sito nel comune di Catania in via Osservatorio n°23 e catastalmente identificato al

- foglio 69 – particella 15634 – Sub 2

3.1 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.

Identificazione dei beni

Dal sopralluogo eseguito il 22/06/2020 lo scrivente C.T.U. ha potuto appurare che il cespite in questione ricade nel comune di Catania ed è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un edificio di due



elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) con ingresso dal civico 23 di Via Osservatorio.

L'edificio in cui ricade l'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Catania ed è inserito in un contesto urbano edificato tra l'800 e gli inizi del '900 (si veda aerofotogrammetria estratta da Google allegato F).

Dati catastali e confini

Il bene risulta censito al catasto come segue:

- foglio 69, particella 15634, sub 2, cat. A/3, classe 4, vani 6,5,
rendita € 503,55

I confini dell'immobile, rilevati durante le operazioni peritali, sono i seguenti:

- Nord: Via Botte dell'acqua
- Sud: Via Osservatorio
- Est: Piazza Annibale Riccò
- Ovest: androne e scala condominiale

Dal confronto dei dati riportati nella visura storica dell'immobile (allegato G) con quanto rilevato durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare che il cespite fa effettivamente parte della presente procedura esecutiva e che i dati catastali sono:

- coerenti con quelli presenti negli atti;
- coerenti con quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (allegato H).

Infine raffrontando la planimetria catastale (allegato I) con i rilievi metrici eseguiti sull'immobile, lo scrivente ha constatato che il cespite risulta totalmente differente in quanto all'interno sono stati realizzati quattro mini appartamenti ciascuno dotato di un ammezzato.



3.2 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.

E' stata appurata l'esatta corrispondenza tra i dati presenti nell'atto di pignoramento allegato agli atti e quanto riportato nelle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente sull'immobile (allegato L) e sulla nota di trascrizione nn 21335 / 15953 (allegato M). Attraverso la visura storica dell'immobile (allegato G) è stato inoltre verificato che il cespite colpito dal pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva risulta per intero in proprietà del debitore esecutato.

3.3 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.

Dalle informazioni presenti nella visura storica dell'immobile (allegato G), nell'ispezione ipotecaria eseguita sul debitore esecutato (allegato N) e nella



visura sulla nota di trascrizione nn 24937 / 18924 (allegato O) lo scrivente ha potuto appurare che il cespite è stato acquistato dal debitore esecutato in data 04/06/1990 con atto di compravendita rogato dal notaio Vigneri e trascritto il 19/06/1990 ai numeri di repertorio 24937 / 18924.

3.4 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;

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio del Territorio del comune di Catania il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la corretta provenienza del bene in capo al debitore esecutato e la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Nel dettaglio l'immobile identificato catastalmente al foglio 69 particella 15634 sub 2 risulta in piena proprietà del debitore esecutato in virtù dell'atto di acquisto del 04/06/1990 rogato dal notaio Vigneri trascritto il 19/06/1990 ai numeri di repertorio 24937 / 18924 (Allegato O).

3.5 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.

Come già descritto in premessa, lo scrivente ha aggiornato il Giudice in merito alle situazioni rilevate durante lo svolgimento delle operazioni peritali, che hanno portato all'esclusione dalla presente relazione di stima i seguenti immobili:



- ✓ immobile sito nel comune di Catania in Via Sant'Angelo Custode 3
Catastralmente identificato al foglio 69 – particella 799 – Sub 8; in
quanto impossibile accedere in sicurezza presso il cespite
- ✓ immobile sito nel comune di Catania in Via Sant'Angelo Custode 3,
Catastalmente identificato al foglio 69 – particella 799 – Sub 9; in
quanto impossibile accedere in sicurezza presso il cespite
- ✓ immobili siti nel comune di Catania in Via Via Chiuse Lunghe 43
Catastalmente identificato al foglio 13 – particella 1658 – Sub 1, in
quanto già oggetto di stima nella procedura esecutiva 686/2011;
- ✓ immobile sito nel comune di Catania in Via Via Chiuse Lunghe 43
Catastalmente identificato al foglio 13 – particella 1658 – Sub 2, in
quanto già oggetto di stima nella procedura esecutiva 686/2011;
- ✓ immobile sito nel comune di Catania in Via Via Chiuse Lunghe 45
Catastalmente identificato al foglio 13 – particella 1658 – Sub 23, in
quanto già oggetto di stima nella procedura esecutiva 686/2011;
- ✓ immobile sito nel comune di Catania in Via santa Sofia 16 , suddiviso
nelle due seguenti unità castali:
 - foglio 13 – particella 174 – Sub 2
 - foglio 13 – particella 1988 – Sub 2in quanto già oggetto di stima nella procedura esecutiva 686/2011;

3.6 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



Dall'ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile (allegato L) e dalla relazione notarile allegata agli atti, lo scrivente ha rilevato che sull'immobile in questione sono presenti in ordine cronologico crescente:

- 1) nota di iscrizione del 14/01/2009 ai nn 453 / 1672 per ipoteca volontaria a favore di “Credito Siciliano S.P.A” di euro 1.360.000,00 per concessione di mutuo stipulato in data 13/01/2009 presso lo studio del notaio Fatuzzo in Catania ;
- 2) nota di trascrizione del 11/03/2011 ai nn 9668 / 13421 per atto tra vivi del 18/12/2009 per la costituzione di fondo patrimoniale notaio Marco Cannizzo in Catania.

Contro la costituzione di tale fondo sono state annotate varie revocatorie ordinarie e precisamente:

- a) trascrizione del 12/04/2012 ai nn 15826 / 19211 per domanda giudiziale di revocatoria ordinaria a favore di “Banca Popolare dell'Etna soc. coop a.r.l.”
- b) trascrizione del 28/11/2012 ai nn 47857 / 58931 per domanda giudiziale di revocatoria ordinaria a favore del “Banco Popolare Soc. Coop. a.r.l.” con sede in Verona
- c) trascrizione del 28/11/2012 ai nn 47858 / 58932 per domanda giudiziale di revocatoria ordinaria a favore del “Credito Etneo Banca di credito Cooperativo a.r.l.”
- d) trascrizione del 15/05/2013 ai nn 21543 / 26269 per domanda giudiziale di revocatoria ordinaria a favore di “Banca Popolare dell'Etna Soc. Coop. a.r.l.”



- e) trascrizione del 07/03/2014 ai nn 6878 / 8776 per domanda giudiziale di revocatoria ordinaria a favore di “Banco Monte dei Paschi di Siena S.p.A.”
- f) trascrizione del 18/12/2014 ai nn 33946 / 48926 per domanda giudiziale di revocatoria ordinaria a favore della “Curatela del fallimento della Toti Motor srl”.

Dopo le tre sentenze di inefficacia parziale della costituzione in fondo patrimoniale in questione, in data 23/05/2019, è stata annotata ai nn 2514 / 19750 la trascrizione dell’inefficacia totale dello stesso.

- 3) nota di iscrizione del 06/03/2012 ai nn 1013/12423 di ipoteca giudiziale di euro 204.012,44 da decreto ingiuntivo a favore di “Credito Siciliano S.p.A.”
- 4) nota di iscrizione del 04/03/2013 ai nn 836/12380 di ipoteca giudiziale di euro 225.000,00 da decreto ingiuntivo a favore di “Banca Popolare dell’Etna soc. coop. a.r.l.”
- 5) nota di iscrizione del 06/03/2013 ai nn 885/13030 di ipoteca giudiziale di euro 923.879,73 da decreto ingiuntivo a favore di “Banca Popolare dell’Etna soc. coop. a.r.l.”
- 6) nota di trascrizione del 24/04/2018 ai nn 11985/15987 per pignoramento immobiliare a favore di “Lucullo s.r.l.”
- 7) nota di trascrizione del 04/06/2018 ai nn 15953/ 21335 per pignoramento immobiliare a favore di “XXXXXXXXXX”
XXXXXXXXXX” attinente al procedimento esecutivo de quo.

