

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE \_ ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO:** PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.640 DEL RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONE \_ ANNO 2020

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Floriana Gallucci

**CREDITORE PROCEDENTE :** [REDACTED]

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]

**UBICAZIONE:** via Torretta n.106

Pennisi – Fraz. Acireale

***IL TECNICO ESTIMATORE***  
*(Dott. Geom. Mario Grancagnolo)*

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



## INDICE

### RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

#### 1.1 PREMESSA

#### 1.2 IMMOBILI DA VALUTARE

#### 1.3 OPERAZIONI PERITALI

### 2. QUESITI

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale;
- h. indichi, 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;
- j. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380/2001;
- k. verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/2001, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003;
- l. in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione , verifichi se siano state emesse ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione 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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



- procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi;
  - r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita;
  - s. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;
  - 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;
  - v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna;
  - w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato;
  - x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione;

### 3. CONCLUSIONI

#### Documenti allegati

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



## PERIZIA ESTIMATIVA

### 1.1 PREMESSA

Il giorno 22.11.2021, la Dott.ssa Floriana Gallucci, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo, con studio in Aci Catena via Indirizzo n.25, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania al n.2774.

Lo scrivente in data 23.11.2021 ha prestato giuramento di rito, in qualità di esperto, ed il **Giudice dell'esecuzione** gli ha affidato l'incarico, ponendo i seguenti quesiti:

- 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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



- 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^ 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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

- i. 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,

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



- giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti 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. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



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;

Il G.E. ha concesso termine di novanta giorni, per l'espletamento ed il deposito della relazione di perizia estimativa.

## 1.2 IMMOBILE DA VALUTARE

Dallo studio del fascicolo di causa è emerso che i beni immobili da accertare e da valutare oggetto della presente procedura esecutiva, promossa con atto di Pignoramento Immobiliare da [REDACTED], creditore procedente, nei confronti della parte esecutata, sono:

**LOTTO N.1:** Terreno sito a Pennisi, Fraz. di Acireale (CT), in via Torretta n.106, censito in catasto al foglio di mappa 35 particelle 77-124-213-35-78;

## 1.3 OPERAZIONI PERITALI

In data 24.11.2021, con comunicazione Pec (doc.01), il sottoscritto comunicava, alla Curatela eredità giacente [REDACTED] in persona del curatore, della predetta procedura esecutiva.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



In data 25.11.2021 con comunicazione Pec (doc.02), il curatore avv. [REDACTED] comunicava che con atto del 16 ottobre 2020 in notaio dott. Giuseppe Lombardo rep.51608/racc.22.946 (doc.03), il sig. [REDACTED] aveva accettato con beneficio di inventario l'eredità dell' avv. [REDACTED]. Il Giudice, dott.ssa [REDACTED], con provvedimento del 08.01.2021 (doc.04), ha dichiarato la cessazione della giacenza e ha autorizzato la consegna dei beni al sig. [REDACTED] erede con beneficio di inventario.

In data 29.11.2021, con Raccomandata A/R (doc.05), il sottoscritto comunicava all'erede del debitore esecutato data, ora e luoghi di inizio delle operazioni peritali.

In data 29.11.2021, con comunicazione Pec (doc.06) il sottoscritto comunicava al legale del creditore procedente e al custode data, ora e luoghi di inizio delle operazioni peritali.

In data 17/12/2021, alle ore 15,45 il sottoscritto si recava a Pennisi, Fraz. di Acireale 8CT), via Torretta n.106 (doc.07) per dare inizio alle operazioni peritali del terreno oggetto di procedura, censito in catasto al foglio di mappa di mappa 35 particelle 77-124-213-35-78.

Suoi luoghi erano presenti l'Avv. Giovanni Fichera quale custode e l'erede del debitore esecutato sig. [REDACTED] al quale sono state consegnate copia avvertenze per il debitore e copia avviso al debitore.

Si procedeva quindi all'accesso ai luoghi, ad ispezionare gli stessi mediante rilievi grafici e fotografici.

Alle ore 16,30 si chiudevano le operazioni peritali.

Infine, si sono, eseguite le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania, è stata reperita la documentazione tecnica presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania e l'Ufficio Tecnico del Comune del Comune di Acireale (CT).

Dal verbale di primo accesso, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc.07), si riferisce sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti esposti e conferiti dall'Ill.mo G.E.

## 2.QUESITI

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E. il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo,

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



relativamente al bene oggetto di pignoramento, relaziona quanto segue:

### LOTTO N.1

#### a) IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

DATI CATASTALI: Terreno sito nel Comune di Acireale CT), Fraz. Pennisi, via Torretta n.106, censito in catasto al foglio di mappa 35,

- particella 77, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 3.06.31, Reddito Domenicale Euro 1.230,80 Reddito Agrario Euro 506,24;
- particella 124, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 1.82.37, Reddito Domenicale Euro 732,77 Reddito Agrario Euro 301,40;
- particella 213, Seminativo Classe 4, Superficie Ha 1.13.80, Reddito Domenicale Euro 44,08 Reddito Agrario Euro 11,75;
- particella 35, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.00.34
- particella 78, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.07.57

PERTINENZE ED ACCESSORI: si evidenzia una servitù di condotta acqua irrigua sul confine prospiciente via Torretta.

UBICAZIONE: Il terreno ricade nel Comune di Acireale, nella Frazione di Pennisi, via Torretta n.106, in zona periferica.

CONFINI: a Nord, Est e Ovest con terreni altra ditta a sud con via Torretta.

DESCRIZIONE: Entrando dal cancello posto sulla via pubblica al civico 106 (doc.08.01-08.02), si percorre un piccolo tratto di stradella privata in terra battuta che porta ad un fabbricato diruto (doc.08.03-08.04-08.05-08.06-08.07).

All'interno del terreno sono presenti delle piccole stradelle in terra battuta che permettono l'accesso anche ai mezzi atti alla coltivazione (doc.08.08-08.09-08.10); lungo il confine sul lato nord è presente un altro piccolo fabbricato anch' esso diruto (doc.08.11).

Il terreno si presenta incolto e versa in stato di abbandono (doc.08.12-08.13).

Superficie catastale 61.039 m<sup>2</sup>.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



**b. CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Dagli accertamenti effettuati in data 07.02.2022 si evidenzia la corrispondenza tra l'ATTO DI PIGNORAMENTO e la NOTA DI TRASCRIZIONE.

**c. PROPRIETA' DEL BENE**

Terreno sito nel Comune di Acireale CT), Fraz. Pennisi, via Torretta n.106, censito in catasto al foglio di mappa 35,

- particella 77, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 3.06.31, Reddito Domenicale Euro 1.230,80 Reddito Agrario Euro 506,24;
  - particella 124, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 1.82.37, Reddito Domenicale Euro 732,77 Reddito Agrario Euro 301,40;
  - particella 213, Seminativo Classe 4, Superficie Ha 1.13.80, Reddito Domenicale Euro 44,08 Reddito Agrario Euro 11,75;
  - particella 35, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.00.34
  - particella 78, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.07.57
- Martinez Gaetano 1/1 Proprietà

**d. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Dalla verifica effettuata dallo scrivente in data 24.11.2021 (doc.09 visure storiche), in data 07/02/2022 (doc.10 Ispezioni Ipotecarie) e dalla certificazione notarile in atti, è emerso quanto segue: sono pervenuti al sig. [REDACTED]

- per successione legittima alla propria madre signora [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], dichiarazione di successione numero 9 volume 3705 Agenzia delle Entrate di Catania, trascritta il 30.11.2011 ai nn.58333/42462;
- alla sig.ra de [REDACTED] detti beni pervennero per successione legittima al proprio padre sig. [REDACTED] deceduto [REDACTED] dichiarazione di successione Numero 46 Volume 1011, trascritta il 07.03.1957 ai nn.6062/5275 e successiva riunione dell'usufrutto

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



alla nuda proprietà a seguito della morte dell'usufruttuaria sig.r [REDACTED] deceduta nel 1984.

In data 16.10.2020 con atto a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo rep.51608 rac.22946 il sig. [REDACTED] ha accettato l'eredità del sig. [REDACTED] con beneficio di inventario, non risulta presentata successione.

#### **e. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

#### **f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

In data 07.02.2022 sono state eseguite dallo scrivente le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc.10 ispezione ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre ISCRIZIONI e TRASCIRIZIONI, oltre a quella operata dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie agli immobili, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal creditore procedente e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

#### **ISCRIZIONI**

**ISCRIZIONE del 15/02/2011** - Registro Particolare 1104 Registro Generale 8375

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 25458/2011 del 14/02/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

**ISCRIZIONE del 15/02/2011** - Registro Particolare 1105 Registro Generale 8376

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 103501/2006 del 11/02/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA IN ESTENSIONE DI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



Formalita di riferimento: Iscrizione n. 11797 del 2007

### TRASCRIZIONI

**TRASCRIZIONE del 30/11/2011** - Registro Particolare 42462 Registro Generale 58333

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/3705 del 07/09/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**TRASCRIZIONE del 29/10/2020** - Registro Particolare 27512 Registro Generale 42012

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 529 del 15/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**TRASCRIZIONE del 26/03/2021** - Registro Particolare 9814 Registro Generale 13125

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 529 del 15/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### g. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

E' stato possibile accertare la rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali

Terreno sito nel Comune di Acireale (CT), Fraz. Pennisi, via Torretta n.106, censito in catasto al foglio di mappa 35,

- particella 77, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 3.06.31, Reddito Domenicale Euro 1.230,80 Reddito Agrario Euro 506,24;
- particella 124, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 1.82.37, Reddito Domenicale Euro 732,77 Reddito Agrario Euro 301,40;
- particella 213, Seminativo Classe 4, Superficie Ha 1.13.80, Reddito Domenicale Euro 44,08 Reddito Agrario Euro 11,75;
- particella 35, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.00.34
- particella 78, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.07.57

#### h. DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DA VIGENTE P.R.G.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Acireale (CT), il tratto di terreno di cui in oggetto ricade

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



in Z.T.O. "E" (Verde agricolo).

**i. CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI**

Nulla da rilevare

**j. ISTANZA DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 D.P.R. 380/2001**

Nulla da rilevare;

**k. ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO**

Nulla da rilevare;

**i. ONERI NECESSARI OVE L'IMMOBILE NON SIA SANABILE**

Nulla da rilevare;

**m. FORMALITA', VINCOLI E ONERI, RIMANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

Nulla da rilevare;

**n.FORMALITA', VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI E/O INOPPONIBILI.**

Sono presenti soltanto le formalità di cui al precedente punto "f" che saranno cancellati con il decreto di trasferimento;

**n. VERIFICA SE L'IMMOBILE SIA GRVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

Il terreno di cui oggetto di stima risulta di piena proprietà e libera disponibilità del debitore esecutato, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione di quelle di cui al punto "f".

**p. SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI.**

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



Allo stato attuale non si evidenziano altre spese.

#### q. UTILIZZO E DISPONIBILITA' DEL BENE

Il terreno oggetto di stima risulta libero e nella piena disponibilità del sig. [REDACTED] per accettazione di eredità con beneficio di inventario.

#### r. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

- Descrizione: Tratto di terreno incolto;
- Ubicazione: Comune di Acireale, Fraz. Pennisi, via Torretta n.106;
- Superficie catastale 61.039 m<sup>2</sup>
- Destinazione Urbanistica: Agricolo;
- Stato di Conservazione: Scadente;
- Dati Catastali Terreno: Terreno sito nel Comune di Acireale CT), Fraz. Pennisi, via Torretta n.106, censito in catasto al foglio di mappa 35:
  - particella 77, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 3.06.31, Reddito Domenicale Euro 1.230,80 Reddito Agrario Euro 506,24;
  - particella 124, Agrumeto Classe 1, Superficie Ha 1.82.37, Reddito Domenicale Euro 732,77 Reddito Agrario Euro 301,40;
  - particella 213, Seminativo Classe 4, Superficie Ha 1.13.80, Reddito Domenicale Euro 44,08 Reddito Agrario Euro 11,75;
  - particella 35, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.00.34
  - particella 78, Fabb. Diruto, Superficie Ha 00.07.57
- Posizione: periferica;

#### s. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

##### Aspetto economico e critico di stima per il valore degli IMMOBILI

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al più probabile valore di mercato e/o prezzo di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento;

*"... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un*

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



*dato mercato e in un dato momento*” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di ordinaria età, ovvero di normalità, apportando aggiunte e/o detrazioni per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, “.. *non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita e che il giudizio di stima economico è dello stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia*” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si fa uso del “**Metodo Diretto**”, detto anche comparativo, è un procedimento sintetico di stima basato sulla conoscenza da parte del tecnico dei prezzi di mercato riferiti a determinati parametri e permette di aggiungere il risultato desiderato tramite la comparazione di caratteristiche specifiche dell’immobile preso in esame. **Inoltre per mezzo di un indagine conoscitiva in zona per terreni di analoghe caratteristiche e consistenza, in questo caso si sono acquisite copie degli atti di compravendita effettuati nella zona negli ultimi ventiquattro mesi** nonché da un’indagine di mercato, di terreni simili a quello oggetto di stima, trattandosi di **terreno incolto in stato di abbandono**, si è pervenuti all’acquisizione del valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie utile parti a 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Superficie catastale 61.039 m<sup>2</sup> x 8,00 €/m<sup>2</sup> = € 488.312,00 + € 30.000,00 (per i fabbricati)

Valore Complessivo € **518.312,00**

**t. RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L’ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO.**

VALORE DI STIMA	VALORE DI STIMA CON RIDUZIONE DEL 20%
€ 518.312,00	€ 414.649,60
	<b>Si arrotonda a € 415.000,00</b>

**u. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Trattasi di unico tratto di terreno che non può essere non può essere diviso in lotti.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
 Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
 e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



**v. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA CATASTALE**

Sono stati redatti i rilievi fotografici dell'unità immobiliari, allegati alla presente relazione (doc.08)  
Per quanto concerne l'estratto di mappa e la visura storica sono stati reperiti presso il N.C.E.U. in data 24.11.2021 e 15.12.2021 (doc.09 e doc.11)

**w. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

Il bene risulta essere intestato al debitore esecutato solo per la quota di 1/1 di proprietà.

**x. PROGETTO DI DIVISIONE IN PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI**

Trattansi di unico tratto di terreno che non può essere non può essere diviso.

**CONCLUSIONI**

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli, e dalle indagini espletate, il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo così conclude:

Tratto di terreno pignorato di cui al Lotto 4 è così individuato;

- Terreno sito a Pennisi, Fraz. di Acireale (CT), in via Torretta n.106, censito in catasto al foglio di mappa 35 particelle 77-124-213-35-78;
- Pignoramento e la Nota di Trascrizione coincidono;
- È stato possibile procedere ad un completo accertamento data la completezza della documentazione prodotta ed integrata;
- Sul terreno pignorato esistono delle formalità che possono essere cancellate con il decreto di trasferimento;
- È stato possibile accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali;
- Il terreno risulta catastato e conforme urbanisticamente;
- vista la documentazione il terreno risulta avere destinazione urbanistica **Agricola**;
- non necessita di una alcuna istanza di sanatoria;
- non necessita di alcuna istanza di condono;
- risulta nella piena disponibilità dell'erede;

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



- Il più probabile valore di mercato, tenendo conto della riduzione del 20%, è stato stimato complessivamente per un importo complessivo pari a € 415.000,00;
- Il bene risulta essere intestato al debitore esecutato solo per la quota di 1/1 di proprietà;

**La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc.32 invio copie della perizia estimativa).**

**Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.**

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Aci Catena, Lì 17.02.2022

***IL TECNICO STIMATORE***  
*(Dott. Geom. Mario Grancagnolo)*

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)



**Documenti Allegati:**

- doc.01: Comunicazione Pec. alla [REDACTED]
- doc.02: Comunicazione Pec della [REDACTED]
- doc.03: Atto di Accettazione eredità con beneficio di inventario;
- doc.04: Provvedimento che ha dichiarato la cessazione della giacenza dell'eredità e consegna dei beni all'erede;
- doc.05: comunicazione A/R all'erede del debitore esecutato data, ora e luogo inizio operazioni peritali;
- doc.06: PEC comunicazione al legale del creditore procedente e custode data, ora e luogo inizio operazioni peritali;
- doc.07: Verbale inizio operazioni peritali;
- doc.05: Foto locale bottega ricadente nel Comune di Catania;
- doc.06: Planimetria Catastale locale bottega ricadente nel Comune di Catania;
- doc 07: Planimetria Stato di fatto locale bottega ricadente nel Comune di Catania;
- doc.08: Foto terreno;
- doc.09: Visure storiche;
- doc 10: Ispezioni Ipotecarie;
- doc.11: Estratto di mappa;
- doc.12: Ricevuta invio copia perizia alle parti;

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo  
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173  
e-mail.: [dottmariograncagnolo@outlook.com](mailto:dottmariograncagnolo@outlook.com) \_ PEC.: [mario.grancagnolo@geopec.it](mailto:mario.grancagnolo@geopec.it)

