

## CAPITOLO F

### F.1) ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI INDICANDONE GLI ESTREMI

Dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 13/12/2021 e dal Certificato Notarile aggiornato alla data del 23/12/2021, la scrivente C.T.U. ha accertato che sul bene oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn. 18355/4244 del 13/04/2004, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 09/04/2004 rep. n. 46511/8702 a rogito del Notaio CALÌ Michele, di Catania
  - a favore di
    - BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA Sede Padova C.F. 02691680280 (Domicilio ipotecario eletto FILIALE 2 DI CATANIA, PIAZZA EUROPA,9)
  - contro
    - [REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn. 34257/10198 del 20/05/2006, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 17/05/2006 rep. n. 50488/9475 a rogito del Notaio CALÌ Michele, di Catania
  - a favore di
    - BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA Sede Padova C.F. 02691680280 (Domicilio ipotecario eletto presso LA DIPENDENZA CATANIA, PIAZZA EUROPA,9 AG.2)
  - contro
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn. 18268/4576 del 15/03/2007, nascente da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2007 rep. n. 367/2007 emesso da TRIBUNALE Sede Catania
  - a favore di
    - [REDACTED] D (Domicilio ipotecario eletto c/o studio avv. Salvatore LITRICO)
  - contro
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]



- **IPOTECA LEGALE** iscritta ai nn. 3752/444 del 26/01/2010, nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART 77 DEL D.P.R. 602/73 del 14/01/2010 rep. n. 110536/2009 emesso da SERIT SICILIA SPA Sede Catania
  - a favore di
    - SERIT SICILIA SPA Sede Catania C.F. 04739330829 (Domicilio ipotecario eletto VIA PORTO ULISSE, 51)
  - contro
    - [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto al n. 51241/36984 del 20/10/2011, Verbale di Pignoramento Immobili del 06/09/2021 rep. n. 1140 emesso da TRIBUNALE Sede Catania
  - a favore di
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - contro
    - [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto al n. 55906/42267 del 13/12/2021, Verbale di Pignoramento Immobili del 02/11/2021 rep. n. 8027 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Catania Sede Catania
  - a favore di
    - SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede Roma C.F. 14535321005 (Richiedente: STUDIO LEGALE DONVITO VIA P. ANDREANI 4 MILANO),
  - contro
    - [REDACTED]

**F.2) ELENCAZIONE DELLE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento risultano le seguenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn. 18355/4244 del 13/04/2004
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn. 34257/10198 del 20/05/2006
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn. 18268/4576 del 15/03/2007
- **IPOTECA LEGALE** iscritta ai nn. 3752/444 del 26/01/2010
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto al n. 51241/36984 del 20/10/2011
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto al n. 55906/42267 del 13/12/2021

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
 E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it  
 Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



## CAPITOLO G

### G.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Come precedentemente relazionato, l'immobile oggetto di pignoramento, fa capo a

#### ► Garage sito al piano S1

- censito al N.C.E.U del comune di Aci Castello al Fg. 5, p.IIa 1269, sub 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 143 mq; superficie catastale totale 155 mq; Rendita € 332,34; Indirizzo via Acicastello n. 71 Piano S1
- In ditta a
  - Debitore Esecutivi [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- Mappali terreni correlati
  - Codice Comune A026 –Foglio 5 – Particella 1269 (All. G.1)

### G.2) VERIFICARE L'ESATTA RISPONDENZA FRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI RILEVATI NEGLI UFFICI DEL CATASTO

Dal confronto fra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati negli uffici del catasto, la scrivente C.T.U. ha verificato la perfetta rispondenza, in quanto

- il bene identificato nell'atto di pignoramento risulta essere censito al Fg. 5, p.IIa 1269 sub 6, via Acicastello n. 71 Piano S1, categ. C/6, consistenza 143 mq, rendita 332,34 €
- dalle **risultanze catastali** il bene risulta censito al Fg. 29, p.IIa 2624 sub 7, via Acicastello n. 71 Piano S1, categ. C/6, consistenza 143 mq, rendita 332,34 €

### G.3) RILEVAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI ACCERTATE DURANTE IL SOPRALLUOGO

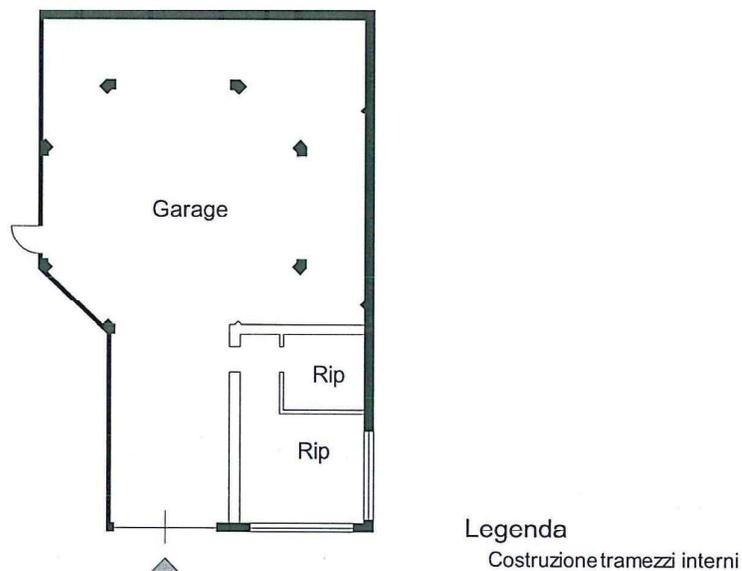
Dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto del pignoramento, la scrivente C.T.U., ha potuto rilevare **alcune difformità Catastali rispetto allo stato dei Luoghi**

Nel dettaglio, fatto riferimento alla Planimetria Catastale (**Tav. 2**), ed alla Planimetria dello stato dei luoghi (**Tav. 1**), le difformità, rispetto allo Stato di Fatto, vengono di seguito elencate

#### G.3.1) Opere in Difformità GARAGE PIANO S1 (TAV. 4)

- Costruzione di tramezzi e porte interne





**STRALCIO DI TAV. 4 – CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E STATO CATASTALE PS1**

**G.4) CORREZIONE E/O VARIAZIONE DEI DATI CATASTALI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA/E PLANIMETRIA/E CATASTALE, SE STRETTAMENTE NECESSARI ED INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEI BENI**

In riferimento a quanto evidenziato nel Paragrafo precedente, la scrivente C.T.U., avendo riscontrato piccole difformità interne, non ritiene che queste siano preclusive al trasferimento dei beni pignorati, potendosi le variazioni eseguire successivamente al trasferimento del bene.





# CAPITOLO I

## **I.1) ACCERTARE, PER I FABBRICATI, LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Castello la scrivente ha rilevato discrepanza tra il titolo abilitativo e lo stato dei luoghi; pertanto, **NON** è stata VERIFICATA la conformità agli strumenti urbanistici vigenti

## **I.2) INDICARE IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Dalla suddetta documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Castello, si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stata edificata tra il 1972 ed il 1984 con Licenza Edilizia n. 3264 del 28 giugno 1972, Licenza Edilizia n. 4941 del 15 aprile 1976, C.E. n. 443 del 23 marzo 1977 e successive varianti n. 160 del 10 agosto 1979, n. 435 del 22 dicembre 1982, e n. 599 del 22 giugno 1984, nonché pratica n. 705/1983 e autorizzazione n.38 del 30 giugno 1986 (All. I.2)

## **I.3) VERIFICARE SE LA COSTRUZIONE È RISPONDENTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO E IN CASO CONTRARIO SEGNALARE, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE E GLI ESTREMI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI**

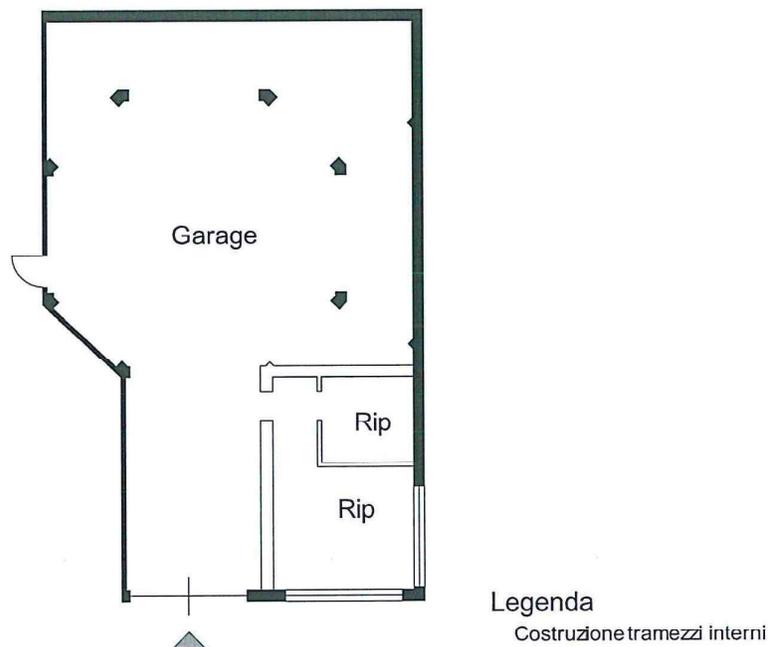
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e degli elaborati planimetrici, reperiti dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Castello, è emerso che all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite delle opere in difformità al provvedimento autorizzativo.

Nel dettaglio, fatto riferimento alla planimetria allegata al provvedimento autorizzativo, ritirato presso l'ufficio urbanistica (**Tav. 3**), ed alla planimetria dello stato dei luoghi (**Tav. 1**), le difformità, rispetto allo Stato di Fatto, vengono di seguito elencate.

### **I.3.1) Difformità urbanistiche Garage PS1 (TAV. 5)**

- Costruzione di tramezzi e porte interne





**STRALCIO DI TAV. 5 – CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E STATO URBANISTICO PS1**

**I.4) VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE OPERE ABUSIVE E NEL CASO ACCERTARE L'AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO PRECISANDO LO STATO DELLA PROCEDURA**

Come esposto nel paragrafo precedente, dal confronto fra lo stato dei luoghi e degli elaborati planimetrici allegati al titolo abilitativo, è emerso che all'interno dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, sono state apportate delle modifiche non autorizzate, come rappresentate nella **Tavola 5**

Per le sopradette opere presso il Comune non risulta alcuna istanza di condono né pendente, né evasa.

**I.5) VERIFICARE, NEL CASO DI OPERE ABUSIVE, LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AL PROGETTO ALLEGATO ALL'ISTANZA DI CONDONO, SEGNALANDO ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ**

Come relazionato nel paragrafo I.4) per le opere abusive riscontrate all'interno dell'immobile pignorato non sono state presentate domande di condono.



## CAPITOLO J

### **J.1) VERIFICARE, IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001**

Come relazionato in precedenza, dal confronto fra lo stato dei luoghi e degli elaborati planimetrici, reperiti dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Castello, è emerso che all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state apportate delle modifiche che, come rappresentate nella **(Tav. 5)** fanno capo a

- **variazioni interne** per le quali è possibile presentare CILA tardiva o onerosa ai sensi del D.P.R. 380/2001

### **J.2) QUANTIZZARE, IN CASO DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001, I COSTI DELLA STESSA**

Fatto riferimento a quanto sopra detto, per sanare le opere edilizie realizzate nel Garage in difformità al titolo autorizzativo è necessario per

- OPERE INTERNE presentazione di **CILA tardiva o onerosa**, la quale comporta il pagamento di una penale pari a **€ 1.000,00**

### **J.3) VERIFICARE, IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, LA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA**

Dalle indagini esperite dalla scrivente non risultano istanze di condono presentate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Castello

### **J.4) VERIFICARE, IN CASO DI ISTANZA DI CONDONO PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO**

Si faccia riferimento al paragrafo precedente J.3)

### **J.5) VERIFICARE, IN CASO DI ISTANZE DI CONDONO PENDENTI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE**

Si faccia riferimento al paragrafo J.3)



## CAPITOLO K

**K.1) VERIFICARE, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO, CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40 COMMA 6° DELLA LEGGE 47/1985**

Il presente paragrafo non verrà trattato in quanto le difformità edilizie riscontrate fanno capo a piccole variazioni interne sanabili ai sensi del DPR 380/2001

**K.2) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 46 COMMA 5° D.P.R. 380/01**

Si rimanda al precedente paragrafo K.1)

**K.3) VERIFICARE, SE I CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SIANO SANABILI O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003**

Si rimanda al precedente paragrafo K.1)

**K.4) NEL CASO IN CUI L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE ISTANZA DI CONDONO A SEGUITO DI DECRETO DI TRASFERIMENTO, QUANTIZZARE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, LE EVENTUALI SOMME DA PAGARE A TITOLO OBLATIVO**

Si rimanda al precedente paragrafo K.1)

**K.5) NEL CASO IN CUI L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE ISTANZA DI CONDONO A SEGUITO DI DECRETO DI TRASFERIMENTO, QUANTIZZARE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, GLI EVENTUALI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)**

Si rimanda al precedente paragrafo K.1)

**K.6) VERIFICARE, SE PENDONO, SULL'IMMOBILE PIGNORATO, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E RELATIVI COSTI**

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Aci Castello, si è accertato che per l'immobile oggetto di pignoramento NON risultano pendenti procedure amministrative o sanzionatorie.



## CAPITOLO L

---

**L.1) QUANTIFICAZIONE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, DEL COSTO DI DEMOLIZIONE**

Come precedentemente relazionato all'interno degli immobili oggetto di pignoramento sono state eseguite delle opere abusive che risultano sanabili, pertanto questo paragrafo non verrà trattato.

**L.2) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE**

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano emesse ordinanze di demolizione

**L.3) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI ACQUISIZIONE IN PRIORITÀ AD OPERE DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA**

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano emesse ordinanze di acquisizione in priorità ad opera di enti pubblici

