

Ist. n. 2 dep. 14/12/2023

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott.ssa Cristiana Delfa

**ESTREMI DELLA PROCEDURA**

Proc. N°600/2022 R.G.Es.

Promossa da:

Nei confronti di

C.T.U. : Dott. Ing. Gentile Valentina

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e

**1. PREMESSE**

A seguito del decreto di fissazione udienza, ex art. 569 c.p.c. (**Allegato 1**) pervenuto alla scrivente a mezzo pec in data 15/09/2023, il G.E. dott.ssa Cristiana Delfa nominava la sottoscritta Ing. Gentile Valentina Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n°600/2022 R.G.Es. promossa da [REDACTED] s.r.l. nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta C.T.U. giurava telematicamente giorno 20/09/2023.

I quesiti richiesti dal G. E. Cristiana Delfa contenuti nel decreto di nomina (**Allegato 1**) sono di seguito esposti:

- 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;

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e

- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, 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 istanza 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, D.P.R. 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<sup>a</sup> comma della legge

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione degli stessi 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 abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV);

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e

- r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari 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 di 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;

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

- v) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apporcionamiento 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 da creditore procedente.

L'ill.mo giudice Dott.ssa Cristiana Delfa assegnava alla sottoscritta il termine di giorni 90 (novanta) dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica, rinviando l'udienza per la data del 01/03/2024.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e

**2. OPERAZIONE/ACCERTAMENTI**

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire la documentazione contenuta nel fascicolo telematico, ad estrarre copie delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, ad avviare le opportune indagini presso gli uffici comunali competenti e infine ad eseguire le operazioni peritali e di stima.

In data 22/09/2023 la scrivente ha richiesto all'Ufficio anagrafe di Catania il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia di [REDACTED], debitori indicati nella procedura in esame. E' stata edotta del fatto che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data [REDACTED] 3. (Allegato 2).

In data 23/10/2023 la scrivente ha richiesto presso lo studio notarile la copia dell'ultimo titolo di proprietà interessante gli immobili in esame.

Avendo preventivamente concordato la data di sopralluogo presso i cespiti staggiati con il custode nominato, Avv. L. Giammusso, è stata trasmessa detta comunicazione tramite raccomandata A/R all'esecutato (sig. [REDACTED] tramite pec al credito [REDACTED] nella persona dell'Avv. [REDACTED]).

In data 10/10/2023 avevano inizio le operazioni peritali. La scrivente si è quindi recata presso l'indirizzo di via Garibaldi 33 piano terra – Catania, insieme al custode nominato. Dal sopralluogo risultava che l'immobile era condotto in locazione: di fatti era presente il coniuge del conduttore ed è stata fornita copia del contratto. Il custode ha quindi esposto le istruzioni in merito al pagamento delle pignoni mentre la scrivente ha condotto il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, redigendo conclusivo verbale (Allegato 3). Non è stato possibile visionare il secondo immobile oggetto di pignoramento, avente accesso dal retrostante cortile Ninno n°3, poiché nessuno ha risposto al citofono. Tramite il conduttore è stato contattato il debitore e concordato un secondo sopralluogo, svoltosi il 13/10/2023 in presenza della scrivente, del custode e del debitore stesso (sig. [REDACTED]). L'immobile risultava essere condotto in locazione e in sede di sopralluogo è stato acquisito relativo contratto di locazione. Il debitore è stato informato sui motivi della presenza della sottoscritta e del custode nominato. E' stato quindi condotto il rilievo metrico e fotografico dell'immobile dalla scrivente e redatto infine il conclusivo verbale (Allegato 4).

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

In data 25/10/2023 la scrivente ha inoltrato la richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica mediante la piattaforma telematica *Catania semplice* del Comune di Catania, ricevendone copia in data 23/11/2023.

In data 14/11/2023 la sottoscritta si è recata all'Ufficio dell'agenzia del Territorio di Catania al fine di consultare gli atti cartacei depositati inerenti i cespiti oggetto di procedura.

In data 16/11/2023 la scrivente ha sostenuto una *video-call* con il tecnico impiegato del comune di Catania - Settore Urbanistica, al fine di un confronto su alcune tematiche tecniche emerse dallo studio della conformità urbanistica dei cespiti staggiti.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

*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;*

Come si evince dall'atto di pignoramento e constatato in seguito sui luoghi, i cespiti oggetto della presente perizia consistono in:

- Bottega sita nel comune di Catania, via G. Garibaldi n°33 piano terra censita al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69 Part.8884 sub. 2 Categoria C/1 Classe 11 Consistenza 43 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 3.246,76 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] e con diritto di uso per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (Allegato 5). L'immobile prospetta a Nord su via Garibaldi, a Sud su un cortiletto privato mentre i fronti est ed ovest sono adiacenti ad altre unità immobiliari.
- Locale ammezzato con destinazione abitativa sito nel comune di Catania, cortile Ninfo n°3 censita al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69 Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 Classe 7 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale 128 mq (totale escluse le aree scoperte 127 mq) Rendita € 169,66 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] e con diritto di abitazione per la quota

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e



TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio

di 1/1 in testa a [REDACTED] (Allegato 6). L'immobile sia catastalmente sia sui luoghi presenta una destinazione di carattere abitativo. Esso prospetta a Nord su via Garibaldi, a Sud su un cortiletto privato in cui è posta una passerella comune da cui si accede all'immobile, mentre i fronti est ed ovest sono adiacenti ad altre unità immobiliari.

I due immobili sopra descritti, benché abbiano destinazioni differenti e ingressi autonomi, sono comunicanti tra loro mediante una scala interna.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione sono tra essi corrispondenti: i due beni oggetto di procedura sono la bottega sita in Catania via Garibaldi n°33 piano terra censita al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69 Part.8884 sub. 2 e il locale ammezzato sito in Catania cortile Ninfo n°3 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69 Part.8884 sub. 4. I due immobili risultano comunicanti tra loro mediante una scala interna. In merito alla bottega, il pignoramento è rivolto alla quota di 1/1 con diritto di proprietà in testa a [REDACTED] e alla quota di 1/1 con diritto di uso in testa a [REDACTED]. In merito al locale ammezzato, il pignoramento è rivolto alla quota di 1/1 con diritto di proprietà in testa a [REDACTED] alla quota di 1/1 con diritto di abitazione [REDACTED]. Si precisa che la sig.ra [REDACTED]

**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**

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es. - Consulenza tecnica d'ufficio

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.

Dai dati riportati nella visura catastale e nell'atto di pignoramento, nonché nella certificazione notarile allegata al fascicolo procedurale gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- Bottega sita nel comune di Catania, via G. Garibaldi n°33 piano terra censita al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69 Part.8884 sub. 2 Categoria C/1 Classe 11 Consistenza 43 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 3.246,76 con diritto di proprietà per la quota di [REDACTED] e con diritto di uso per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED]
  - Locale ammezzato con destinazione abitativa sito nel comune di Catania, cortile Ninfo n°3 censita al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69 Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 Classe 7 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale 128 mq (totale escluse le aree scoperte 127 mq) Rendita € 169,66 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] e con diritto di abitazione per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED]
- I due immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Quartararo Bertino Umberto in data 14/07/2017 rep. 21237 racc. 4521 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] si riservava il diritto di uso per l'immobile censito con il sub.2 (bottega al piano terra) e il diritto di abitazione per l'immobile censito con il sub. 4 (abitazione al piano ammezzato).

Dalle indagini effettuate è emerso che la sig. [REDACTED]. Occorrerà procedere con la cancellazione del diritto di abitazione e del diritto di uso in testa a [REDACTED] riguardanti i due cespiti. Per l'aggiornamento dell'intestazione catastale deve essere presentata una domanda di voltura, sottoscritta dal soggetto avente diritto. Al termine di tale operazione i due cespiti risulteranno essere intestati in piena proprietà al [REDACTED]

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Enesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

Si rileva il rogito di un preliminare di compravendita, antecedente il predetto atto di acquisto, del 03/05/2011 rep 84781/12949 rogato dal Notaio La Fata Guglielmo in Palermo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto gli immobili siti in Catania e censiti al N.C.E.U. al Foglio 69 part. 8884 sub. 2 e sub. 4, oggi oggetto della procedura esecutiva in esame.

***Quesito d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;***

Dalla lettura del certificato notarile contenuto all'interno del fascicolo procedurale (a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone) relativo al ventennio preso in esame fino alla data 21/10/2022 (**Allegato 7**), si è potuto constatare che i due immobili interessati dal procedimento giudiziario identificato con R.G. 600/2022, sono pervenuti al sig. [REDACTED] per la quota di diritto di proprietà di 1/1 giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Quartararo Bertino Umberto in Misterbianco in data 14/07/2017 rep. 21237 racc. 4521 trascritto il 18/07/2017 ai nn.26689/20249 da potere di [REDACTED] riservava il diritto di uso per la quota di 1/1 sull'immobile censito con il sub. 2 (bottega) e il diritto di abitazione per la quota di 1/1 sull'immobile censito con il sub.4 (locale ammezzato).

Alla sig.ra [REDACTED] due immobili erano pervenuti giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Michele Cali in data 28/09/2004 rep. 47262 racc. 8845 trascritto il 01/10/2004 ai nn. 51644/32793 da potere di [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] immobili erano pervenuti per la quota di 1/5 di proprietà per successione legittima in morte [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

[REDACTED] unca n.2 vol. 3022 del 08/08/1994 trascritta il 21/03/2006 ai nn. 19610/11044). Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 12/05/2011 ai nn. 26315/18725 in morte [REDACTED] giusto atto rogato dal Notaio Michele Cali in data 28/09/2004.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

E' stato rogato un preliminare di vendita del 03/05/2011 dal Notaio La Fata Guglielmo in Palermo rep.

84781/12949 trascritto il 12/05/2011 ai nn. 26316/18726 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ) avente per oggetto i due  
cespiti oggetto di procedura.

*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 al creditore procedente una eventuale integrazione;*

La documentazione prodotta, accertata dalla scrivente, risulta essere completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

*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;*

Dallo studio dell'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Catania (Allegato 8) e dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano i due immobili in esame risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 51645/13321 del 01/10/2004 nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo giusto atto rogato dal Notaio Michele Calì in Catania in data 28/09/2004 nn. 47263/8846

A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Mutuo di euro 160.000,00 – durata 15 anni – ipoteca di euro 320.000,00 gravante su:

Immobile sito in Catania, via G. Garibaldi n°33 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69

Part.8884 sub. 2 Categoria C/1 (bottega);

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e



- Immobile sito in Catania, cortile Ninfo n°3 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69

Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 (locale ammezzato – destinazione abitazione ultrapopolare).

- ISCRIZIONE NN. 36170/9104 del 17/06/2010 nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo giusto atto rogato dal Notaio Quartararo Bertino Umberto in Misterbianco in data 14/06/2010 nn. 18675/2617

A favore

Contro

Mutuo di euro 100.000,00 – durata 15 anni – ipoteca di euro 200.000,00

Gravante su:

- Immobile sito in Catania, via G. Garibaldi n°33 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69

Part.8884 sub. 2 Categoria C/1 (bottega);

- Immobile sito in Catania, cortile Ninfo n°3 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69

Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 (locale ammezzato – destinazione abitazione ultrapopolare).

- TRASCRIZIONE NN. 8329/6109 del 01/03/2021 nascente da DOMANDA GIUDIZIALE per REVOCA ATTI SOGGETTI a trascrizione del 04/11/2020 rep.12215 emesso da Tribunale di Catania

A favore

Contro:

Gravante su:

- Immobile sito in Catania, via G. Garibaldi n°33 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69

Part.8884 sub. 2 Categoria C/1 (bottega);

- Immobile sito in Catania, cortile Ninfo n°3 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69

Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 (locale ammezzato – destinazione abitazione ultrapopolare).

- TRASCRIZIONE n. 47687/36529 del 21/10/2022 – nascente da verbale di pignoramento n.8453 del 19/09/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania

A favore

Contro:

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e

Gravante su:

- Immobile sito in Catania, via G. Garibaldi n°33 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69  
Part.8884 sub. 2 Categoria C/1 (bottega) per la quota 1/1 di diritto di proprietà in testa a [REDACTED]  
[REDACTED] e la quota 1/1 di diritto di uso in testa a [REDACTED]
- Immobile sito in Catania, cortile Ninfo n°3 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69  
Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 (locale ammezzato – abitazione ultrapopolare) per la quota 1/1 di  
diritto di proprietà in testa a [REDACTED] la quota 1/1 di diritto di abitazione in testa a [REDACTED]  
[REDACTED]

*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;*

I dati catastali dei due cespiti oggetto di pignoramento sono:

- Immobile sito in Catania, via G. Garibaldi n°33 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69  
Part.8884 sub. 2 Categoria C/1 (bottega) per la quota 1/1 di diritto di proprietà in testa a [REDACTED]  
[REDACTED] quota 1/1 di diritto di uso in testa a [REDACTED]
- Immobile sito in Catania, cortile Ninfo n°3 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 69  
Part.8884 sub. 4 Categoria A/5 (locale ammezzato – abitazione ultrapopolare) per la quota 1/1 di  
diritto di proprietà in testa a [REDACTED] a quota 1/1 di diritto di abitazione in testa a [REDACTED]  
[REDACTED]

I dati catastali riportati nelle visure catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e



Il pignoramento è rivolto alla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei due cespiti in testa a [REDACTED] alla quota di 1/1 del diritto di uso e di abitazione in testa a [REDACTED] rispettivamente per il bene censito con il sub. 2 e con il sub.4.

I due immobili, pur essendo censiti catastalmente con due distinti subalterni (sub.2 e sub.4), pur avendo assegnata una differente destinazione d'uso (commerciale e abitazione ultrapopolare), pur essendo autonomi perché dotati di accessi indipendenti (via Garibaldi n°33 e Cortile Ninfo n°3), risultano collegati internamente da una scala. Tale scala termina al piano ammezzato con una porta chiusa in sede di sopralluogo ma potenzialmente si consente l'accesso alla bottega sottostante.

Dal confronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e quanto rilevato sui luoghi, sono state riscontrate lievi difformità relative alla distribuzione degli ambienti interni (Fig.1). Nello specifico in merito alla bottega sita al piano terra (sub.2) è stato realizzato un piccolo bagno in corrispondenza del sottoscala. In merito all'immobile posto al piano ammezzato, anche qui sono state realizzate delle tramezzature interne in modo da realizzare un bagno e un piccolo disimpegno, mentre la cucina è stata spostata in un altro vano.

Non sono state rilevate modifiche volumetriche o sui prospetti esterni.

Non si ritiene strettamente necessario in tale sede procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali dei due immobili oggetto di pignoramento, ma si dovrà comunque procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate da un punto di vista urbanistico con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania (**Allegato 9**) si legge che la particella 8884 del foglio 69 ricade in "zona A – centro storico" del vigente P.R.G. comunale.

Ricade in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. a) – *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art.136, D.lgs 42/2004*

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 600/2022 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio

e s.m.i. e nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile ricade in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "A" come definita dall'art. 2 del D.l. 2 aprile 1968 n. 1444.

***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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

I due immobili oggetto di procedura appartengono al medesimo stabile e sono ubicati al piano terra e al superiore piano ammezzato.

A seguito della consultazione degli atti cartacei depositati presso l'Agenzia del Territorio di Catania, leggendo la data di deposito delle planimetrie originarie, ovvero il 28/12/1939, si può accertare che la costruzione dei due immobili sia certamente antecedente al 1942, godendo quindi della legittimità urbanistica poiché anteriore all'entrata in vigore della Legge Quadro n. 1150/42.

In merito all'immobile posto al piano terra, identificato con il sub.2, esso consiste in una bottega la cui ultima planimetria catastale è stata depositata in seno al N.C.E.U. in data 22/07/2004. Dalla lettura della visura catastale storica dell'immobile si evince che in tale data è stata registrata una variazione degli spazi interni, riscontrando un aumento della superficie interna rispetto quella originaria. Dallo studio della documentazione cartacea depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la scrivente ha accertato che la planimetria originaria dell'immobile è stata depositata in data 28/12/1939 e che è stato eseguito un

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania  
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Firmato Da: GENTILE VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 227b6e