

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA RIUNITA

N. 378/2012 e N. 940/2014 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT.SSA MARIA SIVIGLIA FASCETTO

* * *

PREMESSA

La Alifar s.a.s., rappresentata e difesa dall'Avv. Mara Reitano, è creditrice del Sig. (omissis) della somma complessiva di € 118.552,54 oltre spese, interessi e competenze occorrente, giusto atto di precetto notificato in data 09.12.2011.

Non avendo il Debitore Esecutato (omissis) provveduto al pagamento di quanto dovuto a parte creditrice, in data 16.02.2012, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania, su istanza della [REDACTED] s.a.s., come sopra rappresentata, provvedeva a notificare presso il domicilio del Debitore Esecutato copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento, ingiungendogli di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del creditore precedente i seguenti immobili pignorati, ed instaurava la **procedura esecutiva n. 378/2012**.

BENI DI PROPRIETÀ DI ½ INDIVISO DELL'ESECUTATO

- **“Terreno di Ha 1.33.72 catastali con annessi due piccoli fabbricati rurali sito in Motta Sant'Anastasia, contrada Bovara, catastato al foglio 24, partt. 105-106-181 (terreno) – 79/2 (fabbricato rurale), con ogni accessione, pertinenza, miglioria e diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso;**
- **Garage al piano cantinato di mq 39 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/49 con ogni accessione, pertinenza, miglioria e**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso;

- Bottega al piano terra di mq 84 circa sita in Catania, via Pedara nn. 78/B-78/C-80, catastato al foglio 7, part. 599/8, con ogni accessione, pertinenza, miglioria e diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso;

BENE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DELL'ESECUTATO

- Vano garage al 1° piano sottostrada di mq 27 circa facente parte del complesso edilizio sito in Catania, frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, foglio 3, part. 1/48.

L'Ufficiale Giudiziario avvertiva inoltre il. Debitore Esecutato *"ai sensi e per gli effetti dell'art. 492 c.p.c. di astenersi da ogni diritto a sottrarre, alla garanzia del credito gli immobili con il presente atto pignorati ed i relativi frutti"* ed ancora che *"ai sensi dell'art. 495 c.p.c. può chiedere di sostituire ai beni pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena della inammissibilità, venga depositata in cancelleria prima sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori eventualmente intervenuti dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale"* (cfr. atti di causa).

Alla suddetta procedura esecutiva presentavano istanza di intervento chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà dello stesso Debitore Esecutato, la **Riscossione Sicilia S.p.A.**, rappresentata dal suo Procuratore Speciale Musmeci Giovanni, e la [REDACTED] p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Sergio Pizzuto, per il rispettivo credito vantato di € 165.875,43 e di €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.875655
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1.335,90 (cfr. atti di causa).

Successivamente la [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Enza Daniela Leonardi, creditrice del Debitore Esecutato della somma di € 6.538,38, giusto precetto del giorno 11.07.2014, non avendo ricevuto quanto dovuto, con l'atto di pignoramento allo stesso notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 29.07.2014, procedeva ad instaurare la **procedura esecutiva n. 940/2014 R.G. Esec. Imm.** presso il Tribunale di Catania, avente come oggetto i medesimi immobili dello stesso debitore di cui alla procedura esecutiva n. 378/2012.

Con il successivo ricorso per intervento avanzato al Tribunale Civile di Catania il giorno 08.10.2014 la stessa [REDACTED], come sopra rappresentata e difesa, creditrice del Debitore Esecutato della somma di € 3.469,19, giusto atto di precetto cambiario del giorno 08.08.2014 e del relativo titolo ivi trascritto, rimasto insoluto e protestato, chiedeva di essere ammessa a partecipare alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dalla vendita dei beni staggiti, sino al totale soddisfo del credito dalla stessa vantato.

In data 13.11.2014, il presidente della Sesta sezione Civile del Tribunale di Catania, **“ritenuto che risulta pendente altra procedura esecutiva, avente ad oggetto lo stesso immobile pignorato ed in danno dello stesso debitore (...), dispone la riunione della procedura esecutiva 940/14 alla procedura 378/2012”.**

Successivamente la Riscossione Sicilia S.p.A., con istanza del 29.01.2015, dichiarava di volere intervenire nelle suddette procedure di espropriazione immobiliare riunite nn. 378/2012 + 940/2014, chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato per la somma di € 22.002,33 secondo il rango di competenza (cfr. atti di causa).

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania delegato alla presente procedura, Dott.ssa Fascetto, esaminati gli atti di causa e ritenuto di dover procedere alla stima dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



oggetto del presente procedimento riunito, nominava quale Esperto estimatore il sottoscritto Dott. Agr. Ettore Toscano, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania, con il n° 344, conferendogli il mandato che segue.

IL MANDATO

- 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 gli stessi 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 parentele 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



acquisto 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 di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi 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 provvede, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



difformità;

- j) 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^a 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 di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;
- k) 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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l) 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 trovano, 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 la 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;
- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
- o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) 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.

* * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto lo scrivente tecnico, dopo attento esame degli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.875655
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale degli immobili oggetto di accertamento, provvedeva a comunicare alle parti a mezzo raccomandata A/R (all'esecutato) ed a mezzo PEC (ai creditori precedenti ed intervenuti) il giorno 29.01.2015 quale data per l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno fissato, sui luoghi siti in Catania, presso le botteghe site in Via Pedara, civici nn. 78/b, 78/c e 80, nessuno era presente né per parte creditrice né per il Debitore Esecutato. Non potendo procedere alla ispezione degli immobili per l'assenza di quest'ultimo (essendo gli stessi chiusi da saracinesca con lucchetto di sicurezza), lo scrivente tecnico provvedeva unicamente ad un rilievo fotografico esterno e rinviava le operazioni peritali provvedendo ad inoltrare al Debitore Esecutato nuovo avviso di sopralluogo. Purtroppo nemmeno il secondo avviso allo stesso inviato sempre tramite raccomandata A/R alla residenza indicata agli atti di causa sortiva buon esito in quanto non veniva ritirata e conseguentemente restituita al mittente.

Si provvedeva pertanto ad appurare la veridicità della residenza dello stesso Esecutato il quale risultava effettivamente trasferito in altra città di Italia. Provveduto ad ottenere tramite interpello dell'Ufficio Demografico della nuova città di residenza, il domicilio attuale dell'Esecutato, lo scrivente C.T.U. inviava nuovamente comunicazione di inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata A/R, specificando la necessità, come da mandato, di dovere procedere ad una ispezione degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Non avendo la ulteriore missiva sortito alcun risultato, lo scrivente C.T.U., al fine di adempiere al mandato avuto affidato; si vedeva costretto a richiedere alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato alla apertura forzata delle saracinesche dei superiori immobili con ausilio della Forza Pubblica e di fabbro.

Rilasciata la superiore autorizzazione (cfr. allegato), in data 26.03.2015, si procedeva,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



alla presenza dei Carabinieri del nucleo operativo di Catania, Piazza Verga, nelle
persone del Maresciallo Leotta e dell'Appuntato Coco, nonché del Sig. Fabbro [redacted]
alla apertura della serratura di sicurezza di una delle saracinesche dell'immobile
(civico n. 78/c) potendo così accedere all'interno e svolgere l'ispezione dei locali con
la realizzazione del rilievo fotografico di rito (cfr. foto allegate da n. 12 a n. 17) e la
misurazione degli stessi attraverso la verifica della rappresentazione catastale
acquisita. In tale occasione, essendo stata sostituita una delle serrature delle
saracinesche di ingresso all'immobile, lo scrivente C.T.U. ha provveduto
successivamente, in data 7.04.2015 a consegnare presso i locali della Cancelleria del
Tribunale di Catania, Sesta Sezione Civile, due copie delle chiavi della nuova
serratura applicata alla saracinesca oggetto di apertura.

Successivamente in data 9.04.2015, lo scrivente C.T.U. si recava in agro di Motta
Sant'Anastasia per l'ispezione dell'immobile rurale sito in contrada "Bovara"
costituito da terreno e porzione di un piccolo fabbricato rurale. Ivi giunto, essendo il
terreno ubicato lungo il ciglio stradale ed accessibile dall'esterno, lo scrivente C.T.U.
ha provveduto in maniera autonoma, una volta identificata la consistenza con
l'ausilio della documentazione catastale acquisita, ad una ispezione dello stesso
provvedendo a svolgere altresì un rilievo fotografico (cfr. foto allegate da n. 1 a n. 8).

Successivamente, lo scrivente, previa comunicazione all'Amministratore del
Condominio in Catania, frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani civici nn. 44/46,
dove sono ubicati i locali garage oggetto della presente procedura esecutiva, in data
7.05.2015, si è recato sui luoghi. In tale data, in presenza dell'Amministratore dello
stabile, ragioniere Sig.ra [redacted] ha proceduto alla individuazione dei due garage, dei
quali era stata preventivamente acquisita la documentazione catastale, potendo però
svolgere unicamente una ispezione dall'esterno, poiché gli stessi erano chiusi da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



saracinesca con serratura di sicurezza. Sui luoghi si presentavano i Sig.ri [redacted] e [redacted] i quali dichiaravano di occupare gli immobili dell'Esecutato a titolo di affitto che, interpellato dagli stessi, non aveva dato l'assenso alla ispezione. Lo scrivente pertanto si rivolgeva nuovamente alla S.V.Ill.ma al fine di farsi autorizzare all'ausilio della forza Pubblica e di fabbro. Ottenuta la superiore autorizzazione (cfr. allegato), in data 29.07.2015, si recava nuovamente presso gli stessi immobili accompagnato dai Carabinieri della Stazione di Gravina di Catania, competente per territorio, nelle persone del Luogotenente Blandino e del Maresciallo Marchese e con il fabbro Sig.

[redacted] Sui luoghi si aveva la presenza dei Sig.ri occupanti gli immobili oggetto di ispezione, i quali si dichiaravano disponibili ad aprire le saracinesche dei rispettivi garage per evitare la forzatura delle saracinesche. Non si rendeva pertanto necessario l'ausilio del fabbro. Anche in questa occasione venivano svolti rilievi fotografici e le opportune verifiche sulla corrispondenza delle raffigurazioni planimetriche catastali e della superficie. Le allegate fotografie nn. 9, 10 e 11 raffigurano il garage catastato al foglio 3, part. 1/49, mentre fotografie nn. 18, 19 e 20 riprendono il garage catastato allo stesso foglio 3, part. 1/48.

Le operazioni peritali riguardanti la ispezione degli immobili, regolarmente verbalizzate, venivano quindi concluse (cfr. allegati verbali di sopralluogo).

Svolti i sopralluoghi degli immobili costituenti il compendio pignorato, venivano poi completati tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e di Motta Sant'Anastasia e svolte pure indagini tecnico-economiche presso operatori del mercato immobiliare locale, nonché presso tecnici della zona al fine di rilevare alcuni dati inerenti le azioni di compravendita di immobili simili nella zona in esame.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidatogli, si rilascia la seguente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da più immobili che, in funzione della documentazione acquisita e di quanto appurato in fase di sopralluogo, nonché in riferimento a quanto disposto nel mandato avuto assegnato, si ritiene di potere suddividere nei singoli LOTTI che di seguito si specificano:

LOTTO 1)

1/2 indiviso della proprietà del Terreno Agricolo di Ha 1.33.72 catastali con annessi due piccoli fabbricati rurali (cfr. atto di compravendita allegato) sito in Motta Sant'Anastasia, contrada Bovara, catastato al foglio 24, part. 105-106-181 (terreno) – 79/2 (fabbricato rurale);

LOTTO 2)

1/2 indiviso della proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 39 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/49;

LOTTO 3)

1/2 indiviso della proprietà del Locale Bottega al piano terra di mq 84 catastali, sita in Catania, via Pedara nn. 78/b-78/c-80, catastato al foglio 7, part. 599/8;

LOTTO 4)

Intera proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 27 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/48.

* * *

PROVENIENZA

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@enap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 1)

1/2 indiviso della proprietà del Terreno Agricolo di Ha 1.33.72 catastali con annessi due piccoli fabbricati rurali sito in Motta Sant'Anastasia, contrada Bovara, catastato al foglio 24, part. 105-106-181 (terreno) – 79/2 (fabbricato rurale).

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'immobile di cui al Lotto 1, terreno agricolo sito in Motta Sant'Anastasia (CT) è pervenuto al Debitore Esecutato per quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà (in regime di comunione dei beni) a seguito dell'atto di acquisto rogato dal Notaio Michelangelo Caruso di Misterbianco in data 29/10/2002, rep. 28987, reg.to a Catania l'8/11/2002 al n. 9999, trascritto l'8/11/2002 ai nn. 42144/31576 da potere di [redacted] nato a [redacted] [redacted] e [redacted] nato a [redacted] i predetti Signori l'intero terreno pervenne in parti uguali tra loro in forza di successione legittima della loro madre Sig.ra [redacted] nata [redacted] [redacted] ed [redacted] deceduta [redacted] (den. di successione n. 6, vol. 2829, trascritta il 15/01/2007 ai nn. 3458/2418) – (cfr. atto allegato Notaio Caruso).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente C.T.U. in data 12/10/2015 si è recato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania, dove ha eseguito gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. CT 236889/3 del 2015, esercitata sulla identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, si evince quanto segue (cfr. copia certificata RR.II. allegati e certificato ipocatastale agli atti di causa).

- Iscrizione del 14/07/2004 Reg. Particolare 9393 Reg. generale 37022. Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.R.I.T. Servizio Riscossione Tributi Rep. 6021/2003 del 13/05/2004. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



77 del D.P.R. 602/73.

- **Iscrizione del 21/06/2006** Reg. Particolare 12001 Reg. generale 41962. Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.R.I.T. Servizio Riscossione Tributi Rep. 17744/1977 del 20/06/2006. **Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.**
- **Iscrizione del 28/01/2010** Reg. Particolare 826 Reg. generale 4668. Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.R.I.T. Servizio Riscossione Tributi Rep. 17744/1977 del 20/06/2006. **Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.**
- **Trascrizione del 14/05/2012** Reg. Part. 19668 Reg. Gen. 24004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 879 del 05/03/2012 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento Immobili.
- **Trascrizione del 25/09/2014** Reg. Part. 26311 Reg. Gen. 35802 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 8388 del 11/08/2014 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento Immobili.

LOTTO 2)

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 39 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/49

Dall'esame degli atti di causa si evince che l'immobile di cui al Lotto 2, locale garage al piano cantinato sito Catania, Fraz. San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, è pervenuto al Sig. debitore Esecutato per quota di ½ indiviso della piena proprietà (in regime di comunione dei beni) a seguito dell'atto di acquisto rogato dal **Notaio Vincenzo Astuti di Catania** in data 15/05/2003, rep.

77873, reg.to a Catania il 22/05/2003 al n. 5757, trascritto il 5/06/2003 ai nn.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



22146/16418 da potere di [redacted]. nato a [redacted] [redacted]. Al predetto Sig. [redacted] pervenne in nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito del Notaio V. Astuti in data 7/04/1989 rep. n. 54616, reg.to a Catania il 19/04/1989 al n. 5040, trascritto l'8/05/1989 ai nn. 15904/12784 da potere del padre [redacted] nato a [redacted] [redacted] con successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte del Sig. [redacted] avvenuta il 3/11/1999. Al predetto Sig. [redacted] il terreno ove oggi insiste l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita Notaio V. Astuti in data 10/06/1978 trascritto il 5/07/1978 ai nn. 20967/17853.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente C.T.U. in data 12/10/2015 si è recato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Catania, dove ha eseguito gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. CT 236897/3 del 2015, esercitata sulla identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, si evince quanto segue (cfr. copia certificata RR.II. allegati e certificato ipocatastale agli atti di causa).

- **Iscrizione del 14/07/2004** Reg. Particolare 9393 Reg. generale 37022. Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Rep. 6021/2003 del 13/05/2004. **Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.**
- **Iscrizione del 21/06/2006** Reg. Particolare 12001 Reg. generale 41962. Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Rep. 17744/1977 del 20/06/2006. **Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.**
- **Trascrizione del 14/05/2012** Reg. Part. 19668 Reg. Gen. 24004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 879 del 05/03/2012 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Immobili.



- **Trascrizione del 25/09/2014** Reg. Part. 26311 Reg. Gen. 35802 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 8388 del 11/08/2014 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento Immobili.
- **Trascrizione del 11/03/2015** Reg. Part. 6122 Reg. Gen. 8120 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1115 del 07/02/2015 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento Immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO 3)

* * *

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Bottega al piano terra di mq 84 circa sita in Catania, via Pedara nn. 78/B-78/C-80, catastato al foglio 7, part. 599/8

Dall'esame degli atti di causa si evince che l'immobile di cui al Lotto 3, locale bottega al piano terra sito Catania, Via Pedara nn. 78/B, 78/C e 80, è pervenuto al Sig. Debitore Esecutato per quota di ½ indiviso della piena proprietà (in regime di comunione dei beni) a seguito dell'atto di acquisto rogato dal Notaio Marco Cannizzo di Catania in data 3/07/2003, rep. 26330, trascritto il 24/07/2003 ai nn. 29852/21763 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]. Al predetto Sig. [REDACTED] pervenne in forza di atto di vendita a rogito Notaio Giorgio Inzerillo di Belpasso in data 1/09/1973, reg.to a Catania il 19/9/1973 al n. 12250, trascritto il 18/9/1973 ai nn. 36862/30955 (cfr. atto Notaio Cannizzo allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente C.T.U. in data 12/10/2015 si è recato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania, dove ha eseguito gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. CT 236895/3 del 2015, esercitata sulla identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, si evince quanto segue (cfr. copia certificati RR.II. allegati e certificato ipocatastale agli atti di causa).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Iscrizione del 14/07/2004** Reg. Particolare 9393 Reg. generale 37022. Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Rep. 6021/2003 del 13/05/2004. **Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.**
- **Iscrizione del 21/06/2006** Reg. Particolare 12001 Reg. generale 41962. Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Rep. 17744/1977 del 20/06/2006. **Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.**
- **Trascrizione del 14/05/2012** Reg. Part. 19668 Reg. Gen. 24004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 879 del 05/03/2012 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento Immobili.
- **Trascrizione del 25/09/2014** Reg. Part. 26311 Reg. Gen. 35802 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 8388 del 11/08/2014 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento Immobili.
- **Trascrizione del 11/03/2015** Reg. Part. 6122 Reg. Gen. 8120 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1115 del 07/02/2015 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento

* * *

LOTTO 4)

Intera Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 27 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/48

Dall'esame degli atti di causa si evince che l'immobile di cui al LOTTO 4, locale garage al piano cantinato sito Catania, Fraz. San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, è pervenuto al Sig. Debitore Esecutato per quota di 1/1 indiviso della piena proprietà (in regime di comunione dei beni) come unico titolare della

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



omonima impresa individuale [REDACTED] a seguito dell'atto di acquisto rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania in data 29/07/2004, rep. n. 230624, reg.to a Catania il 28/08/2004 al n. 11792, trascritto il 28/08/2004 ai nn. 46401/29761 da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED]. Al predetto Sig. [REDACTED] pervenne in nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito del Notaio V. Astuti in data 7/04/1989 rep. n. 54616, reg.to a Catania il 19/04/1989 al n. 5040, trascritto l'8/05/1989 ai nn. 15904/12784 da potere del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] con successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte del Sig. [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]. Al predetto Sig. [REDACTED] il terreno ove oggi insiste l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita Notaio V. Astuti in data 10/06/1978 trascritto il 5/07/1978 ai nn. 20967/17853.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente C.T.U. in data 12/10/2015 si è recato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Catania, dove ha eseguito gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. CT 236891/3 del 2015, esercitata sulla identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, si evince quanto segue (cfr. copia certificata RR.II. allegati e certificato ipocatastale agli atti di causa).

- **Iscrizione del 10/07/2004** Reg. Part. 9086 Reg. Gen. 36377 Pubblico Ufficiale Boscarino Giuseppe Rep. 228729 del 02/07/2004 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
- **Trascrizione del 14/05/2012** Reg. Part. 19668 Reg. Gen. 24004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 879 del 05/03/2012 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Immobili.
- **Trascrizione del 25/09/2014** Reg. Part. 26311 Reg. Gen. 35802 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 8388 del 11/08/2014 atto esecutivo o

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



cautelare – verbale di pignoramento Immobili.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

LOTTO 1)

1/2 indiviso della Proprietà del Terreno Agricolo di Ha 1.33.72 catastali con annessi due piccoli fabbricati rurali sito in Motta Sant'Anastasia, contrada Bovara, catastato al foglio 24, part. 105-106-181 (terreno) – 79/2 (fabbricato rurale).

Si tratta di un **Appezamento di Terreno Agricolo** ubicato nel territorio del Comune di Motta Santa Anastasia (CT), in contrada “*Incarrozza*” posto lungo la Strada Provinciale 12 II, con la quale confina direttamente lungo il lato Ovest.

Il fondo agricolo in oggetto, che si presenta interamente recintato con recinzione metallica, mostra forma geometrica pressoché rettangolare, giacitura pianeggiante ed ha ingresso dalla S.P. 12 II dove è ubicata una “sbarra” chiusa da catenaccio di sicurezza (cfr. foto allegate). Al momento del sopralluogo eseguito, il fondo mostrava segni evidente di abbandono colturale con la presenza di erbe infestanti. La porzione prossima all’ingresso dalla S.P., come si evince anche dalla cartellonistica apposta risultava essere stata oggetto di livellamento e pulitura al fine di esercitare la attività di “*area di sosta e parcheggio di autoveicoli*”.

Il fondo, che ha un prospetto diretto sulla strada provinciale di circa ml 110, è posto proprio di fronte ad un’area di rifornimento carburanti e ricade in un contesto territoriale ove sono presenti insediamenti industriali e commerciali (è prossimo al centro commerciale “Centro Sicilia”), ma che è anche sede di qualche caseggiato ad uso abitativo (cfr. foto allegate da n. 1 a n. 8).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il fondo agricolo della superficie catastale complessiva di Ha 1.33.72 oltre a due distinte piccole porzioni di fabbricati rurali, risulta essere così censito presso il Catasto Terreni del Comune di Motta Sant'Anastasia:

Catasto Terreni Comune di Motta Sant'Anastasia

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
24	105		Agrumeto	2	00.35.40	€ 110,61	€ 31,99
24	106		Agrumeto	2	00.97.90	€ 305,89	€ 88,48
24	181		Seminativo	1	00.00.42	€ 0,89	€ 0,05
24	79	2	Porz. di FR		00.00.00		

In ditta al debitore Esecutato proprietà ½ indiviso con altro proprietario.

Occorre preliminarmente rilevare, come tra l'altro si evince dalla lettura dell'atto di provenienza dell'immobile stesso che si allega alla presente relazione tecnica (Cfr. allegato), che l'immobile oggetto di trasferimento è così individuato: *“tratto di terreno agricolo della superficie catastale di ettari uno, are trentatré e centiare settantadue (Ha 1.33.72) con annessi due piccoli fabbricati rurali (...)”*.

Le due porzioni di fabbricato rurale di cui sopra sono così identificate: **la prima** dalla estrema porzione Ovest al piano terra del corpo di fabbrica di maggiore estensione identificato dalla particella n. 79 del foglio 24 (cfr. foto allegate nn. 6 e 7), non censita al Catasto Fabbricati e non dotata di planimetria catastale. È stato accertato, in proposito, che la particella n. 79 sub 2 è censita al Catasto Fabbricati ed è dotata di idonea planimetria catastale, ma rappresenta la porzione di immobile ubicata al piano primo, di proprietà di terzi estranei alla presente procedura esecutiva (cfr. atto di donazione, visura e planimetria catastale allegati).

La seconda porzione di fabbricato rurale di cui è detto nell'atto di compravendita, posta a pochi metri dalla prima e con affaccio sulla stessa corte, ricade all'interno



della part. 181, di complessivi mq 42 che, se pur catastalmente seminativo, sembra comprenda la detta porzione di fabbricato rurale, che individua la parte Sud di un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra, ed una piccola superficie di terreno annesso, a Sud della stessa (cfr. foto allegate nn. 4, 5 e 6). L'altra parte dello stesso corpo di fabbrica, la porzione Nord, è individuata catastalmente dalla limitrofa part. 182, di proprietà di terzi.

In riferimento alle modeste dimensioni del fondo rustico e dei piccoli fabbricati rurali di cui lo stesso consta, si ritiene di potere affermare che il bene di cui il Debitore Esecutato è proprietario (½ indiviso dell'intero) non risulti comodamente divisibile e che una sua eventuale divisione comporterebbe comunque, oltre che una diminuzione dell'appetibilità del bene stesso, anche ad un decremento del suo valore.

CONFINI

Il fondo agricolo confina a Nord con proprietà [redacted] ad Est con proprietà [redacted] a Sud con proprietà [redacted] e lungo il lato Ovest come prima riferito con Strada Provinciale 12/II "Misterbianco-Incarozza" di fronte al distributore di carburanti di recente costruzione.

Si rileva altresì, come dalla lettura dell'atto di compravendita, che il fondo agricolo possiede la "*(...) comproprietà delle parti comuni ed in particolare del pozzo ubicato nel cortile comune e con la comproprietà della strada, beni che rimangono in comune con altri aventi diritto*" (Cfr. atto allegato).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente C.T.U. al fine di appurare la destinazione urbanistica dell'immobile sopra individuato ha provveduto ad inoltrare apposita istanza all'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica, del Comune di Motta Sant'Anastasia. Con il **Certificato di destinazione Urbanistica** che si allega in copia il suddetto Ufficio ha certificato che



il terreno identificato al catasto al “foglio 24, particelle nn. 105, 106, 181 e 79/2 (...) ricade in Zona “E1” – ZONA AGRICOLA CONSOLIDATA con indice di edificabilità mc/mq 0,03 (...)” – (cfr. Norme Tecniche di Attuazione allegate al C.D.U.).

Ha altresì certificato che il suindicato terreno ricade in zona sottoposta a vincoli e limitazioni aeroportuali e che quindi eventuali interventi edilizi devono ottenere il Nulla – Osta da parte dell’Ente Nazionale per l’Aviazione Civile (E.N.A.C.) – (cfr. C.D.U. allegato)

* * *

LOTTO 2)

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 39 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/49.

Si tratta di un **Locale Garage** al piano cantinato facente parte di un complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo con ingresso ai civici n. 44/46.

Il locale garage come sopra riferito è ubicato al piano sottostrada del copro di fabbrica condominiale e vi si accede attraverso un’area carrabile che si diparte dal civico n. 44 della Via Mariani. Il locale oggetto di indagine, individuato come “**interno 15/C**” risulta essere chiuso da saracinesca e, da quanto riscontrato sui luoghi in sede di sopralluogo risulta essere perfettamente conforme a quanto raffigurato nella planimetria catastale (cfr. allegato).

Ai fini della determinazione della superficie dell’immobile oggetto di accertamento lo scrivente C.T.U. ha proceduto a svolgere nel corso della ispezione effettuata alcune misurazioni dei locali avvalendosi di misuratore laser per verificare la veridicità dello stato di fatto con la rappresentazione dell’immobile nella planimetria catastale ed, appuratane la attendibilità, ha successivamente provveduto a calcolare sulla scorta di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



quest'ultima la superficie commerciale dell'appartamento stesso mediante l'applicazione della norma UNI 10750 che, in merito ai criteri di calcolo, considera la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ed il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Superficie questa ricavata che, moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. **L'immobile, della superficie commerciale di mq 42 circa**, come si evince dalla planimetria catastale, è dotato di apertura lungo l'estremo lato Nord-Ovest e oltre a presentare all'interno un pilastro in c.a. che non rende facile la manovra delle autovetture, presenta due distinte altezze interne, di ml. 3,75 nella porzione centrale, di ml. 2,25 nella porzione Sud ed in quella laterale Est.

Le condizioni di manutenzione del locale garage, che risulta essere dotato di impianto elettrico, al momento del sopralluogo apparivano discrete, mentre poco agevoli risultavano le manovre di accesso al garage stesso con autoveicoli ed all'interno delle aree condominiali (cfr. foto allegate nn. 9, 10 e 11).

L'immobile oggetto di stima, per ovvi motivi di dimensioni ed essendo dotato di un unico ingresso, si ritiene tecnicamente indivisibile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il locale garage risulta essere così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	1	49	C/6	3	mq 39	€ 177,25

In ditta al Debitore Esecutato per la quota di ½ indiviso della proprietà in regime di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



comunione dei beni. L'altro ½ indiviso appartiene alla Sig.ra Omissis (moglie) estranea alla presente procedura esecutiva.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Lo scrivente C.T.U. al fine di appurare la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di indagine ha provveduto ad inoltrare apposita istanza all'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica, del Comune di Catania.

L'unica documentazione inerente l'immobile (disponibile e) rilasciata dall'Ufficio comunale preposto, Archivio Generale del Comune di Catania, è la "Concessione Edificatoria" inerente l'intero corpo di fabbrica dove risulta essere ubicato il locale garage. Si tratta della Concessione Edificatoria n. 329 emessa dal Sig. Sindaco del Comune di Catania in data 2/07/1980 alla ditta [REDACTED] che si allega in copia alla presente relazione tecnica.

Nulla, nonostante le ricerche svolte presso gli Uffici preposti è stato rintracciato circa la eventuale Dichiarazione di Agibilità dei locali (cfr. certificati Comune di Catania allegati).

* * *

LOTTO 3)

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Bottega al piano terra di mq 84 catastali, sita in Catania, via Pedara nn. 78/B-78/C-80, foglio 7, part. 599/8.

Si tratta di un **Locale Bottega** al piano terra di un immobile di una elevazione fuori terra sito in Catania, Via Pedara con ingresso ai civici nn. 78/B, 78/C ed 80.

Il locale bottega è dotato difatti di tre distinte aperture con saracinesca elettrica lungo la pubblica via (cfr. foto allegate). Da quanto riscontrato sui luoghi in sede di sopralluogo risulta essere perfettamente conforme a quanto raffigurato nella planimetria catastale (cfr. allegato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ai fini della determinazione della superficie dell'immobile oggetto di accertamento lo scrivente C.T.U. ha proceduto a svolgere nel corso della ispezione effettuata alcune misurazioni dei locali avvalendosi di misuratore laser per verificare la veridicità dello stato di fatto con la rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale ed, appuratane la attendibilità, ha successivamente provveduto a calcolare sulla scorta di quest'ultima la superficie commerciale dell'appartamento stesso mediante l'applicazione della norma UNI 10750 che, in merito ai criteri di calcolo, considera la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ed il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Superficie questa ricavata che, moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. **L'immobile, della superficie commerciale di mq 92 circa**, con una altezza interna di ml. 4,0 circa, è costituito da un unico grande ambiente che presenta nella posizione mediana due pilastri di sostegno di cm 25 x 25 della superiore copertura. All'interno del locale, lungo la estrema porzione Sud è altresì presente un piccolo locale WC con antibagno.

Al momento del sopralluogo, effettuato previa autorizzazione della S.V.I. mediante l'ausilio di fabbro e della Forza Pubblica (il Debitore Esecutato, nonostante i ripetuti inviti non ha mai provveduto a partecipare ai sopralluoghi), l'immobile appariva in stato di pregresso abbandono con la presenza all'interno del locale di attrezzatura pertinente alla presumibile passata attività di laboratorio di pasticceria e panificazione, oltre a merce varia (cfr. foto allegate da n. 12 a n. 17).

L'immobile oggetto di stima, dotato di tre accessi dall'esterno, ma allo stato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



attuale costituito da un unico ambiente interno dotato di un solo locale WC, in funzione delle caratteristiche rilevate, si ritiene essere non comodamente divisibile in due lotti, rilevato che l'Esecutato è proprietario di ½ indiviso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il locale bottega risulta essere così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	599	8	C/1	5	mq 84	€ 2.555,22

In ditta al Sig. debitore Esecutato per la quota di ½ indiviso della proprietà in regime di comunione dei beni. L'altro ½ indiviso appartiene alla Sig.ra Omissis (moglie) estranea alla presente procedura esecutiva.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Lo scrivente C.T.U. al fine di appurare la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di indagine ha provveduto ad inoltrare apposita istanza all'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica, del Comune di Catania.

Dalle indagini eseguite si è appurato che nulla è presente presso gli uffici preposti circa la documentazione dell'immobile in oggetto. Dall'archivio informatico risulta essere stata presentata per l'immobile in esame istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 14 marzo 1995 al protocollo n. 19075 alla pratica n. 4102, ma secondo quanto riferito dai tecnici comunali preposti, nulla è disponibile circa la suddetta pratica edilizia poiché risulta essere andata distrutta a seguito dell'incendio che ha interessato l'archivio comunale nell'anno 1997.

Lo scrivente C.T.U. ha quindi provveduto a reperire copia dell'atto di provenienza dell'immobile, redatto in data 3/07/2003 Dal Sig. Notaio Marco Cannizzo di Catania, il quale in relazione alla situazione urbanistica dell'immobile ed alla sua

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@enab.conafpac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



commerciabilità, rileva che lo stesso è “*stato eseguito senza progetto e senza licenza edilizia ma per le stesse è stata presentata al Comune di Catania domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 14 marzo 1995 prot. N. 19075, pratica n. 4102 e pagata per intero la relativa oblazione (...)*” (cfr. allegata copia atto Notaio Cannizzo).

Anche in questo caso, nulla, nonostante le ricerche svolte presso gli Uffici preposti è stato rintracciato circa la eventuale Dichiarazione di Agibilità dei locali (Cfr. certificati Comune di Catania allegati).

* * *

LOTTO 4)

Intera Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 27 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/48.

Si tratta del **Locale Garage** al piano cantinato facente parte di un complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo con ingresso ai civici n. 44/46, limitrofo a quello identificato al LOTTO 2 della presente procedura esecutiva.

Il locale garage come sopra riferito è ubicato al piano sottostrada del copro di fabbrica condominiale e vi si accede attraverso una scivola che si diparte dal civico 44 della Via Mariani. Il locale oggetto di indagine, individuato come “**interno 15/B**” risulta essere chiuso da saracinesca e, da quanto riscontrato sui luoghi in sede di sopralluogo risulta essere perfettamente conforme a quanto raffigurato nella planimetria catastale (cfr. allegato).

Anche in questo caso ai fini della determinazione della superficie dell'immobile oggetto di accertamento lo scrivente C.T.U. ha proceduto a svolgere nel corso della ispezione effettuata alcune misurazioni dei locali avvalendosi di misuratore laser per

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



verificare la veridicità dello stato di fatto con la rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale ed, appuratane la attendibilità, ha successivamente provveduto a calcolare sulla scorta di quest'ultima la superficie commerciale dell'appartamento stesso mediante l'applicazione della norma UNI 10750 che, in merito ai criteri di calcolo, considera la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ed il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Superficie questa ricavata che, moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. **L'immobile, della superficie commerciale di mq 30 circa,** come si evince perfettamente dalla planimetria catastale, è dotato di apertura lungo l'estremo lato Ovest e presenta una altezza interna di ml. 3,75 nella maggiore porzione mentre di ml. 2,25 nella estrema porzione laterale Est , dove risulta altresì essere ubicato un piccolo locale ripostiglio (cfr. planimetria).

Le condizioni di manutenzione del locale garage, che risulta essere dotato di impianto elettrico al momento del sopralluogo apparivano discrete, così come l'accesso e la manovra dalla scivola condominiale (cfr. foto allegate nn. 18, 19 e 20).

L'immobile oggetto di stima, per ovvi motivi di dimensioni ed essendo dotato di un unico ingresso, si ritiene tecnicamente indivisibile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il locale garage risulta essere così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	1	48	C/6	3	mq 27	€ 122,71

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In ditta al Sig. debitore Esecutato per la quota della intera proprietà in regime di comunione dei beni.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Lo scrivente C.T.U. al fine di appurare la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di indagine ha provveduto ad inoltrare apposita istanza all'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica, del Comune di Catania.

L'unica documentazione inerente l'immobile (disponibile) rilasciata dall'Ufficio comunale preposto, Archivio Generale del Comune di Catania, è la "Concessione Edificatoria" inerente l'intero corpo di fabbrica dove risulta essere ubicato il locale garage. Si tratta della Concessione Edificatoria n. 329 emessa dal Sig. Sindaco del Comune di Catania in data 2/07/1980 alla ditta [REDACTED] che si allega in copia alla presente relazione tecnica.

Nulla, nonostante le ricerche svolte presso gli Uffici preposti è stato rintracciato circa la eventuale Dichiarazione di Agibilità dei locali (Cfr. certificati Comune di Catania allegati).

* * *

PARTE ESTIMATIVA

Trattandosi della valutazione di beni finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico/comparativo, ritenendolo il più realistico ed il più confacente nel caso in esame alle stime richieste.

La stima sintetico/comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “*scala di valori*” ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori pubblicati su riviste specializzate del settore nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie per gli immobili urbani e l'ettaro di superficie per l'immobile rustico.

Occorre prima di procedere alla determinazione di stima rimarcare un attimo il periodo storico che attraversa il mercato immobiliare locale e nazionale.

L'esame dei più prestigiosi borsini immobiliari e le indagini svolte presso professionisti e tecnici del settore, ha rilevato un allungamento dei tempi di vendita (oggi in media 15-24 mesi) e le complicazioni nelle azioni di compravendita determinate da una eccessiva difficoltà di accesso al credito offerto dagli Istituti Bancari da parte di eventuali acquirenti, in questo periodo inoltre particolarmente preoccupati anche dalla eccessiva tassazione che è stata introdotta anche sugli immobili anche ad uso abitativo. Nel corso delle indagini svolte, tenuto quindi conto delle attuali condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, è stata difficoltosa sia l'azione volta ad accertare i valori di mercato praticati nelle zone, urbanistiche e/o agricole, ove ricadono i beni in esame, sia quella di acquisizione dei prezzi medi



praticati nelle azioni di compravendita per immobili similari.

* * *

LA STIMA

LOTTO 1)

1/2 indiviso della Proprietà del Terreno Agricolo di Ha 1.33.72 catastali con annessi due piccoli fabbricati rurali sito in Motta Sant'Anastasia, contrada Bovara, catastato al foglio 24, part. 105-106-181 (terreno) – 79/2 (fabbricato rurale).

Si tratta di un **Appezamento di Terreno Agricolo** ubicato nel territorio del Comune di Motta Santa Anastasia (CT), in contrada "Incarrozza" posto lungo la Strada Provinciale 12 II, con la quale confina direttamente lungo il lato Ovest.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fondo agricolo della superficie catastale complessiva di Ha 1.33.72 oltre a due distinte piccole porzioni di fabbricati rurali, risulta essere così censito presso il Catasto Terreni del Comune di Motta Sant'Anastasia:

Catasto Terreni Comune di Motta Sant'Anastasia

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
24	105		Agrumeto	2	00.35.40	€ 110,61	€ 31,99
24	106		Agrumeto	2	00.97.90	€ 305,89	€ 88,48
24	181		Seminativo	1	00.00.42	€ 0,89	€ 0,05
24	79	2	Porz di FR		00.00.00		

In ditta al Sig. Debitore Esecutato proprietà ½ indiviso con altro proprietario.

Come già detto nella parte descrittiva, il fondo, pur se ricadente in un comprensorio agricolo, risulta ambito dal punto di vista commerciale. A seguito delle indagini esperite riguardo a contrattazioni avvenute nel passato, è emerso infatti che terreni con caratteristiche analoghe a quello in esame, per ubicazione, giacitura, presenza di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



piccoli corpi di fabbrica, ecc., hanno fatto registrare compravendite anche a prezzi particolarmente sostenuti, tra €/Ha 50.000,00 ed €/Ha 70.000,00.

Nel caso in esame, tenuto conto delle peculiarità del terreno oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare allo stesso il valore medio tra quelli riscontrati, pari ad €/Ha 60.000,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 1, pari ad € 80.232,00, così determinato:

$$V = \text{€/Ha } 60.000,00 \times \text{Ha } 1.33.72 = \text{€ } 80.232,00$$

Essendo la quota di proprietà del Debitore Esecutato pari ad 1/2 indiviso, si avrà che il valore della quota oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad € 40.000,00 in cifra tonda.

* * *

LOTTO 2)

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 39 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/49.

Si tratta di un **Locale Garage** individuato come "interno 15/C" posto al piano cantinato di un complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo con ingresso ai civici n. 44/46. L'immobile, della superficie commerciale di mq 42 circa, è così identificato catastalmente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	1	49	C/6	3	mq 39	€ 177,25

In ditta al Debitore Esecutato per la quota di ½ indiviso della proprietà in regime di comunione dei beni. L'altro ½ indiviso appartiene alla Sig.ra Omissis (moglie)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



estranea alla presente procedura esecutiva.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a per gli immobili simili per ubicazione, dimensione e destinazione, sono venduti mediamente a prezzi piuttosto sostenuti, che variano da €/mq 900,00 ad €/mq 1.100,00 circa, in funzione delle dimensioni, della conformazione e delle condizioni in cui versano, in considerazione anche della mancanza di aree di parcheggio e di spazi di sosta consentita, in una zona urbanistica caratterizzata da viabilità costituita da strade anguste, prive di marciapiedi e con pendenze rilevanti.

Nel caso in esame, tenuto conto che la conformazione del garage, la presenza di pilastri e le diverse altezze riscontrate non ne consentono il migliore utilizzo, allo stesso si attribuisce il valore più basso riscontrato di €/mq 900,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 2, pari ad € 37.800,00, così determinato:

$$V = \text{€/mq } 900,00 \times \text{mq } 42 = \text{€ } 37.800,00$$

Essendo la quota di proprietà del Debitore Esecutato pari ad 1/2 dell'intero indiviso, si avrà che il valore della quota oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad € 18.900,00.

* * *

LOTTO 3)

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Bottega al piano terra di mq 84 catastali, sito in Catania, via Pedara nn. 78/B-78/C-80, catastato al foglio 7, part. 599/8.

Si tratta di un **Locale Bottega** al piano terra di un immobile di una elevazione fuori terra sito in Catania, Via Pedara con ingresso dai civici nn. 78/B, 78/C ed 80.

L'immobile, della superficie commerciale di mq 92 circa, è così catastalmente individuato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.875655
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	599	8	C/1	5	mq 84	€ 2.555,22

In ditta al Sig. debitore Esecutato per la quota di ½ indiviso della proprietà in regime di comunione dei beni. L'altro ½ indiviso appartiene alla Sig.ra Omissis (moglie) estranea alla presente procedura esecutiva.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a per gli immobili simili per ubicazione, dimensione e destinazione, sono venduti mediamente a prezzi che variano da €/mq 1.200,00 ad €/mq 1.500,00, in funzione delle dimensioni e delle condizioni in cui versano.

Sulla scorta di quanto riscontrato e relazionato, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare il valore medio riscontrato di €/mq 1.350,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 3, pari ad € 124.200,00, così determinato:

$$V = \text{€/mq } 1.350,00 \times \text{mq } 92 = \text{€ } 124.200,00$$

Essendo la quota di proprietà del debitore Esecutato pari ad 1/2 indiviso, si avrà che il valore della quota oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad € 62.000,00 in cifra tonda.

* * *

LOTTO 4)

Intera Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 27 catastali
facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni
Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/48.

Si tratta del **Locale Garage** individuato come "interno 15/B" posto al piano cantinato di un complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo con ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ai civici n. 44/46, limitrofo a quello identificato al LOTTO 2 della presente procedura esecutiva.

L'immobile, della superficie commerciale di mq 30 circa, è così catastalmente individuato:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	1	48	C/6	3	mq 27	€ 122,71

In ditta al Debitore Esecutato per l'intera proprietà, in regime di comunione dei beni.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a per gli immobili simili per ubicazione, dimensione e destinazione, sono venduti mediamente a prezzi piuttosto sostenuti, che variano da €/mq 900,00 ad €/mq 1.100,00 circa, in funzione delle dimensioni, della conformazione e delle condizioni in cui versano, in considerazione anche della mancanza di aree di parcheggio e di spazi di sosta consentita, in una zona urbanistica caratterizzata da viabilità costituita da strade anguste, prive di marciapiedi e con pendenze rilevanti.

Nel caso in esame, tenuto conto della conformazione e delle condizioni del garage riscontrate, allo stesso si attribuisce il valore medio riscontrato di €/mq 1.000,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 4, pari ad € 30.000,00, così determinato:

$$V = \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 30 = \text{€ } 30.000,00$$

Essendo il Debitore Esecutato proprietario dell'intero, il valore dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad € 30.000,00.

* * *

Ritenendo di avere compiutamente adempiuto all'incarico ricevuto, si rassegna la presente relazione al vaglio della S.V. Ill.ma e si rimane a disposizione per qualsiasi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



chiarimento dovesse necessitare.

Catania, 5 novembre 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto

Dott. Agr. Ettore Toscano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO

LOTTO 1)

**1/2 indiviso della Proprietà del Terreno Agricolo di Ha
1.33.72 catastali con annessi due piccoli fabbricati rurali sito
in Motta Sant'Anastasia, contrada Bovara, catastato al foglio 24,
part. 105-106-181 (terreno) – 79/2 (fabbricato rurale)**

Si tratta di un **Appezamento di Terreno Agricolo** ubicato nel territorio del Comune di Motta Santa Anastasia (CT), in contrada "Incarrozza" posto lungo la Strada Provinciale 12 II, con la quale confina direttamente lungo il lato Ovest.

Il fondo agricolo della superficie catastale complessiva di Ha 1.33.72 oltre a due distinte piccole porzioni di fabbricati rurali, risulta essere così censito presso il Catasto Terreni del Comune di Motta Sant'Anastasia:

Catasto Terreni Comune di Motta Sant'Anastasia

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
24	105		Agrumeto	2	00.35.40	€ 110,61	€ 31,99
24	106		Agrumeto	2	00.97.90	€ 305,89	€ 88,48
24	181		Seminativo	1	00.00.42	€ 0,89	€ 0,05
24	79	2	Porz di FR		00.00.00		

In ditta al debitore Esecutato proprietà ½ indiviso con altro proprietario.

Il fondo agricolo confina a Nord con proprietà [REDACTED] ad Est con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] e lungo il lato Ovest come prima riferito con Strada Provinciale 12II "Misterbianco-Incarrozza" di fronte al rifornimento di carburanti di recente realizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si rileva altresì, come dalla lettura dell'atto di compravendita, che il fondo agricolo possiede la "(...) *comproprietà delle parti comuni ed in particolare del pozzo ubicato nel cortile comune e con la comproprietà della strada, beni che rimangono in comune con altri aventi diritto*" (Cfr. atto allegato).

Il terreno identificato al catasto al "foglio 24, particelle nn. 105, 106, 181 e 79/2 (...) ricade in Zona "E1" – ZONA AGRICOLA CONSOLIDATA con indice di edificabilità mc/mq 0,03 (...) – (Cfr. Norme Tecniche di Attuazione allegate al C.D.U.) .

Ha altresì certificato che il suindicato terreno ricade in zona sottoposta a vincoli e limitazioni aeroportuali e che quindi eventuali interventi edilizi devono ottenere il Nulla – Osta da parte dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (E.N.A.C.) – (Cfr. C.D.U. allegato)

Dalle indagini esperite è emerso che terreni con caratteristiche analoghe a quello in esame, per ubicazione, giacitura, presenza di piccoli corpi di fabbrica, ecc., hanno fatto registrare compravendite anche a prezzi particolarmente sostenuti, tra €/Ha 50.000,00 ed €/Ha 70.000,00.

Nel caso in esame, tenuto conto delle peculiarità del terreno oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare allo stesso il valore medio tra quelli riscontrati, pari ad €/Ha 60.000,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 1, pari ad **€ 80.232,00**, così determinato:

$$V = \text{€/Ha } 60.000,00 \times \text{Ha } 1.33.72 = \text{€ } 80.232,00$$

Essendo la quota di proprietà del Sig. Debitore Esecutato pari ad 1/2 indiviso, si avrà che il valore della quota oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad **€ 40.000,00** in cifra tonda.

Valore immobile Lotto 1	Valore Quota di Proprietà: ½ intero
€ 80.232,00	€ 40.000,00

LOTTO 2)

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 39 catastali facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46, catastato al foglio 3, part. 1/49

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si tratta di un **Locale Garage individuato come "interno 15/C"** posto al piano cantinato di un complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo con ingresso ai civici n. 44/46. L'immobile, della superficie commerciale di mq 42 circa, è così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	1	49	C/6	3	mq 39	€ 177,25

In ditta al Sig. Debitore Esecutato per la quota di ½ indiviso della proprietà in regime di comunione dei beni. L'altro ½ indiviso appartiene alla Sig.ra Omissis (moglie) estranea alla presente procedura esecutiva.

L'unica documentazione inerente l'immobile (disponibile) rilasciata dall'Ufficio comunale preposto, Archivio Generale del Comune di Catania, è la "Concessione Edificatoria" inerente l'intero corpo di fabbrica dove risulta essere ubicato il locale garage. Si tratta della Concessione Edificatoria n. 329 emessa dal Sig. Sindaco del Comune di Catania in data 2/07/1980 alla ditta [REDACTED]. Nulla, nonostante le ricerche svolte presso gli Uffici preposti è stato rintracciato circa la eventuale Dichiarazione di Agibilità dei locali (cfr. certificati Comune di Catania allegati).

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a per gli immobili simili per ubicazione, dimensione e destinazione, sono venduti mediamente a prezzi che variano da €/mq 900,00 ad €/mq 1.100,00 circa, in funzione delle dimensioni, della conformazione e delle condizioni in cui versano, in considerazione anche della mancanza di aree di parcheggio e di spazi di sosta consentita, in una zona urbanistica caratterizzata da viabilità costituita da strade anguste, prive di marciapiedi e con pendenze rilevanti.

Nel caso in esame, tenuto conto che la conformazione del garage, la presenza di pilastri e le diverse altezze riscontrate non ne consentono il migliore utilizzo, allo stesso si attribuisce il valore più basso riscontrato di €/mq 900,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 2, pari ad € 37.800,00, così determinato:

$$V = \text{€/mq } 900,00 \times \text{mq } 42 = \text{€ } 37.800,00$$

Essendo la quota di proprietà del Sig. Debitore Esecutato pari ad 1/2 indiviso, si avrà che il valore della quota oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad € 18.900,00.

Valore immobile Lotto 2	Valore Quota di Proprietà: ½ intero
€ 37.800,00	€ 18.900,00



LOTTO 3)

1/2 indiviso della Proprietà del Locale Bottega al piano terra di mq 84 circa sita in Catania, via Pedara nn. 78/B-78/C-80, catastato al foglio 7, part. 599/8.

Si tratta di un **Locale Bottega** al piano terra di un immobile di una elevazione fuori terra sito in Catania, Via Pedara con ingresso ai civici nn. 78/B, 78/C ed 80.

L'immobile, della superficie commerciale di mq 92 circa, risulta essere così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	599	8	C/1	5	mq 84	€ 2.555,22

In ditta al Debitore Esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della proprietà in regime di comunione dei beni. L'altro $\frac{1}{2}$ indiviso appartiene alla Sig.ra Omissis (moglie) estranea alla presente procedura esecutiva.

Dalle indagini eseguite si è appurato che nulla è presente presso gli uffici preposti circa la documentazione dell'immobile in oggetto. Dall'archivio informatico risulta essere stata presentata per l'immobile in esame istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 14 marzo 1995 al protocollo n. 19075 alla pratica n. 4102, ma secondo quanto riferito dai tecnici comunali preposti, nulla è disponibile circa la suddetta pratica edilizia poiché risulta essere andata distrutta a seguito dell'incendio che ha interessato l'archivio comunale nell'anno 1997.

Lo scrivente C.T.U. ha quindi provveduto a reperire copia dell'atto di provenienza dell'immobile, redatto in data 3/07/2003 dal Notaio Marco Cannizzo di Catania, il quale in relazione alla situazione urbanistica dell'immobile ed alla sua commerciabilità, rileva che lo stesso è "*stato eseguito senza progetto e senza licenza edilizia ma per le stesse è stata presentata al Comune di Catania domanda di Concessione Edilizia in sanatoria in data 14 marzo 1995 prot. N. 19075, pratica n. 4102 e pagata per intero la relativa oblazione (...)*" (cfr. copia atto Notaio Cannizzo allagata). Anche in questo caso, nulla, nonostante le ricerche svolte presso gli Uffici preposti è stato rintracciato circa la eventuale Dichiarazione di Agibilità dei locali (Cfr. certificati Comune di Catania allegati).

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato di immobili simili per ubicazione, dimensione e destinazione, oscilla mediamente tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.500,00, in funzione delle dimensioni e delle condizioni in cui versano.

Sulla scorta di quanto riscontrato e relazionato, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare il valore medio riscontrato di €/mq 1.350,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 3, pari ad € 124.200,00, così determinato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano
Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555
PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



$$V = \text{€}/\text{mq } 1.350,00 \times \text{mq } 92 = \text{€ } 124.200,00$$

Essendo la quota di proprietà del Sig. Debitore Esecutato pari ad 1/2 indiviso, si avrà che il valore della quota oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad **€ 62.000,00** in cifra tonda.

Valore immobile Lotto 3	Valore Quota di Proprietà: ½ intero
€ 124.200,00	€ 62.000,00

LOTTO 4)

Intera Proprietà del Locale Garage al piano cantinato di mq 27 catastali facente parte del complesso edilizio sito in **Catania, Frazione San Giovanni Galermo, Via Mariani nn. 44-46**, catastato al foglio 3, part. 1/48.

Si tratta del **Locale Garage** individuato come "interno 15/B" posto al piano cantinato di un complesso edilizio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo con ingresso ai civici n. 44/46, limitrofo a quello identificato al LOTTO 2 della presente procedura esecutiva. L'immobile, della superficie commerciale di mq 30 circa, risulta essere così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati Comune di Catania

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	1	48	C/6	3	mq 27	€ 122,71

In ditta al Debitore Esecutato per l'intera proprietà, in regime di comunione dei beni.

L'unica documentazione inerente l'immobile (disponibile e) rilasciata dall'Ufficio comunale preposto, Archivio Generale del Comune di Catania, è la "Concessione Edificatoria" inerente l'intero corpo di fabbrica dove risulta essere ubicato il locale garage. Si tratta della Concessione Edificatoria n. 329 emessa dal Sig. Sindaco del Comune di Catania in data 2/07/1980 alla ditta [REDACTED] che si allega in copia alla presente relazione tecnica. Nulla, nonostante le ricerche svolte presso gli Uffici preposti è stato rintracciato circa la eventuale Dichiarazione di Agibilità dei locali (Cfr. certificati Comune di Catania allegati).

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a per gli immobili simili per ubicazione, dimensione e destinazione, sono venduti mediamente a prezzi piuttosto sostenuti, che variano da €mq 900,00 ad €mq 1.100,00

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 - Catania - tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



circa, in funzione delle dimensioni, della conformazione e delle condizioni in cui versano, in considerazione anche della mancanza di aree di parcheggio e di spazi di sosta consentita, in una zona urbanistica caratterizzata da viabilità costituita da strade anguste, prive di marciapiedi e con pendenze rilevanti.

Nel caso in esame, tenuto conto della conformazione e delle condizioni del garage riscontrate, allo stesso si attribuisce il valore medio riscontrato di €/mq 1.000,00.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al LOTTO 3, pari ad **€ 30.000,00**, così determinato:

$$V = \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 30 = \text{€ } 30.000,00$$

Essendo il Debitore Esecutato proprietario dell'intero, il valore dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta pari ad € 30.000,00.

Valore immobile Lotto 4	Valore Quota di Proprietà: 1/1 intero
€ 30.000,00	€ 30.000,00

Catania, 5 novembre 2015

L'Esperto

Dott. Agr. Ettore Toscano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Ettore Toscano

Via Teramo n. 21- 95127 – Catania – tel/fax : 095/386541, cell. 349.8756555

PEC: e.toscano@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

