

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva n. **459/2021**  
*Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari*

*Giudice:* Dott. Francesco Lentano

*C.T.U.:* Arch. Davide Orazio Spampinato

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA**

Con decreto del 03.01.2023 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al R. Gen. 459/2021 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la suddetta procedura, così come da atto di pignoramento, riguardava i seguenti beni:

- due immobili siti in Catania, via Pietro Novelli 41: un'abitazione ubicata al piano 1° ammesato ed un'altra al piano 1°;
- due immobili siti in Castiglione di Sicilia (CT): un capannone (con corte pertinenziale) in C.da Imboscamento ed un terreno (costituito da due particelle catastali) in C.da Puntale Palmo.

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente –previ avvisi inviati alle parti come documentato in *Allegato B*– in data 03.03.2023 e 15.03.2023 effettuava sopralluogo presso i detti immobili; in tale circostanza venivano raccolti sia la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G* e sia i rilievi presi in separati fogli (*Allegato D*) nonché redatti i verbali anch'essi prodotti in *Allegato B*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, il Consulente Tecnico si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini (poi prorogati conseguentemente ad istanza) di cui al già menzionato mandato conferitogli.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TUTTO CIO' PREMESSO**, è stata predisposta la presente

Arch. Davide Spampinato –via Calatafimi 8, Catania– tel. fax 095.532517 cell. 349.2337114 davideorazio.spampinato@archiworldpec.it



## **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

relativa ai beni oggetto d'esecuzione immobiliare

- a) *Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti; conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto d'esecuzione immobiliare è rappresentato dal seguente compendio:

- *beni ubicati nel Comune di Catania* → 1) appartamento posto al p.1° ammezzato di fabbricato civile con accesso dal civico n.41 di via Pietro Novelli; 2) appartamento posto al piano 1° di fabbricato civile con accesso dal civico n.41 di via Pietro Novelli;
- *beni ubicati nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT)* → 3) capannone destinato ad attività commerciale, sito in contrada Imboscamento n.2 (via Nazionale n.2); 4) terreno incolto, costituito da due particelle catastali in contrada Pontale Palino (o Puntale Palino).

### **a.1) Appartamento in via Pietro Novelli 41, Catania** (fg. 70, p.lla 148, sub.6)

● **Descrizione** – Il primo dei beni oggetto di stima è rappresentato da un'unità destinata ad uso residenziale ed ubicata al primo piano ammezzato di un edificio a due elevazioni fuori terra, posto al civico n.41 di via Pietro Novelli a Catania (vedasi *aereofoto e foto 1*, entrambe in *Allegato G*); detto edificio risulta caratterizzato da struttura portante in muratura, tramezzi interni con spessori tra i 20 e i 10 cm, muri esterni dello spessore di 60 cm (muratura listata, cioè in pietrame lavico squadrato e giuntato con filari di mattoni in laterizio). L'unità immobiliare in questione risulta utilizzata ed abitata da una delle pignorate, presenta stato conservativo appena sufficiente ed ha panoramicità caratterizzata da un unico ed indiretto affaccio verso l'interno (*foto 7-8*); al momento del sopralluogo effettuato, i luoghi risultavano così distinti: vano *ingresso/soggiorno* (mq 14,40 – *foto 2*) sul quale si affacciano gli accessi ad un *cucinino* (mq 3,50 – *foto 3*) e ad un esiguo *bagno* (mq 1,30 – *foto 4-5*) nonché ad una *stanza da letto* (mq 12,00 – *foto 6*). Il tutto presenta una superficie netta totale pari a mq 31,20 alla quale vanno aggiunte le superfici di cui a pareti esterne e tramezzi interni (mq 8,80); pertanto si ha una superficie commerciale totale di mq 40,00. Gli ambienti sopra elencati risultano provvisti di impianti idrico ed elettrico (non rispondenti alla vigente normativa) ma privi di impianto di riscaldamento. Con un'altezza interna che raggiunge i m.2,40 (eccetto nella stanza da letto, ove si misurano solo m.1,80), l'unità presenta le seguenti finiture di scarsa



fattura: pavimenti e rivestimenti dei servizi in gres porcellanato (foto 3-4-5), materiale sanitario in ceramica (foto 13), pareti e soffitti regolarmente tinteggiati, cancelletti in ferro (foto 7-8), infissi esterni ed interni in legno e vetro (vedasi foto in *Allegato G*). Si noti che l'immobile in questione non è mai stato oggetto di opere di particolare miglioria e che, sulla scorta di quanto sopra riportato, è caratterizzato da altezze interne inferiori al minimo necessario a soddisfare ogni condizione di abitabilità (m.2,70) a meno di bagno e cucinino, spazi accessori ove invece sono sufficienti i m.2,40 misurati in sede di sopralluogo.

- Pertinenze e accessori – Il bene pignorato non presenta nessuna pertinenza e/o accessorio.
- Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta catastalmente distinto come appresso riportato: N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 70, particella 148, subalterno 6, categoria A/4 (abitazione popolare), consistenza pari 3,5 vani (superficie catastale: 41 mq, escluso aree scoperte). Gli intestatari catastali risultano essere gli esecutati, proprietari per le differenti quote riportate in visura ivi prodotta assieme a planimetria catastale acquisita tramite servizio telematico dell'Agenda delle Entrate, Ufficio Territorio Catania (vedasi quanto in *Allegati E-F*).
- Confini attuali – L'appartamento in oggetto confina sia a nord che a sud con altre unità dello stesso edificio, ad est con ballatoio d'accesso e corpo scala, ad ovest con altra ditta.
- Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

**a.2) Appartamento in via Pietro Novelli 41, Catania (Fg. 70, p.lla 148, sub.3)**

● Descrizione – Il secondo dei beni oggetto di stima è rappresentato da un'unità destinata ad uso residenziale ed ubicata al primo piano dello stesso edificio ricomprendente l'immobile di cui alla superiore lettera **a.1**. L'unità in questione risulta anch'essa utilizzata (ma non abitata) dalla stessa pignorata residente presso il già menzionato ammezzato, presentando stato conservativo appena sufficiente (sono presenti consistenti tracce di umidità e crepe strutturali) e panoramicità caratterizzata da due unici affacci (quelli su strada, come evidente in foto 1, 13 e 15 in *Allegato G*), gli ambienti che la costituiscono risultano così distinti: vano *ingresso* (mq 5,50 – foto 9) dal quale si passa ad un *disimpegno* (mq 6,10 – foto 10) e quindi ad una *stanzetta* (mq 7,50 – foto 11-12-13); quest'ultima consente di accedere ad un adiacente *vano* (mq 19,00 – foto 14-15-16) confinante con altro *disimpegno* (mq 6,70 – foto 18) direttamente collegato ad un *vano letto* (mq 12,40 – foto 17 e 19) contiguo a *salotto* (mq 13,10 – foto 20-21-22) sul quale insistono gradini che permettono di raggiungere un originario

terrazzino all'aperto oggi mutato in ampia *cucina* chiusa a veranda (mq 14,70 – foto 23-24 e 27-28) e provvista di *bagno* (mq 3,60 – foto 26) e *lavanderia* (mq 2,40 – foto 25). Il tutto presenta una superficie netta totale pari a mq 91,00 alla quale vanno aggiunte le superfici di cui a pareti esterne e tramezzi interni (mq 15,50) nonché quelle dei balconi (mq 2,00x0,25= 0,50 mq); pertanto si ha una superficie commerciale totale di mq 107,00. Gli ambienti sopra elencati risultano provvisti di impianti idrico ed elettrico (non rispondenti alla vigente normativa) ma privi di impianto di riscaldamento. Con un'altezza interna che raggiunge i m. 3,10 (eccetto in salotto –ove si misurano m. 2,72– e nel 'blocco' cucina/bagno/lavanderia, h=2,23), l'unità presenta le seguenti e scadentissime finiture (visibili in buona parte delle foto in *Allegato G*): pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica e gres porcellanato, materiale sanitario in ceramica, pareti rivestite con carta da parati e soffitti tinteggiati, veranda in ferro, infissi esterni e porte interne in legno e vetro. Si noti che anche questo immobile non è mai stato oggetto di opere di miglioria e che alcuni ambienti (i due disimpegni ed il vano letto adiacente al salotto) sono privi di aperture, risultando pertanto non abitabili ma utilizzabili esclusivamente come spazi di servizio.

- Pertinenze e accessori – Il bene pignorato non presenta nessuna pertinenza e/o accessorio.
- Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta catastalmente distinto come appresso riportato: N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 70, particella 148, subalterno 3, categoria A/3 (abitazione economica), consistenza pari 5,5 vani (superficie catastale: 86 mq, escluso aree scoperte). Gli intestatari catastali risultano essere gli esecutati, proprietari per le differenti quote riportate in visura ivi prodotta assieme a planimetria catastale acquisita tramite servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio Catania (vedasi quanto in *Allegati E-F*).
- Confini attuali – L'unità in questione confina a nord con altri immobili dello stesso edificio, a sud con area soprastante la sede stradale (via P. Novelli), ad est con corte e vano scala comuni nonché con altre unità immobiliari dello stesso edificio, ad ovest con altra ditta.
- Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

**a.3) Capannone in c.da Imboscamento n.2, Castiglione di Sicilia (fg. 65, p.lla 547, sub.1)**

- Descrizione – Il terzo dei beni oggetto di stima è rappresentato da un capannone sito tra Rovittello e Solicchiata, frazioni di Castiglione di Sicilia (CT), in contrada Imboscamento e vi si accede dal civico n.2 di via Nazionale/SS120 (vedasi foto 29-30-31 in *Allegato G*). Si noti



che tale accesso avviene indirettamente, essendo in essere una servitù di passaggio, cioè di diritto reale che consente agli intestatari del capannone di passare su fondo altrui per accedere al proprio. L'immobile, destinato alla commercializzazione di uova gestita da società con codice ATECO 01.47 (allevamento di pollame), è per lo più rappresentato da un consistente pollaio per allevamento rispondente a precisi requisiti per il benessere degli animali (nella fattispecie, galline ovaiole; Decreto Legislativo n.267 del 29, in attuazione delle Direttive 1999/74/CE e 2002/4/CE): proprio in correlazione a tal ultimo aspetto e alla normativa vigente, parte esecutata non ha concesso al CTU l'accesso interno se non quello agli ambienti connessi. Lo scrivente ha comunque potuto rilevare quanto necessario a poter dare descrizioni e consistenze appresso riportate. Realizzato su terreno lavico mediante struttura in muratura e pannelli con struttura "a sandwich", il bene in questione è rappresentato da un volume edilizio coperto a tetto (due falde in metallo) e provvisto di due tettoie esterne (foto 33-34); esso risulta costituito dal già menzionato pollaio (esteso per circa 640 mq – foto 34-35) ma anche da un vano di *confezionamento uova* (con superficie pari a 67 mq, attualmente inutilizzato e comprensivo di servizi igienici – foto 33 e 36-37) e da un *deposito per mangimi* (mq 85,00 circa – foto 34 e 38-39-40). Il tutto presenta una superficie netta totale pari a mq 792,00 alla quale vanno aggiunte le superfici di cui a pareti esterne e tramezzi interni (mq 40,00) nonché quella dell'area esterna pertinenziale di cui alle foto 32 e 34-35 (calcolata al 10% fino a 25 mq e al 2% per le eccedenze; pertanto si perviene a circa 600 mq); pertanto si ha una superficie commerciale totale di mq 1.4000,00 (arrotondata per difetto). Si fa notare che per la quantificazione della detta area esterna si è fatto riferimento alle delimitazioni di cui alla planimetria catastale in quanto non esiste una reale e materiale delimitazione del lotto ubicato in adiacenza a quello di pertinenza di altro fabbricato, estraneo alla procedura esecutiva in essere e in uso della stessa azienda ovicola che utilizza il capannone oggetto di pignoramento. Gli ambienti costituenti quest'ultimo, provvisti di regolari impianti, presentano differenti altezze interne (pollaio  $h_{\min}=m.4,35/h_{\max}=m.5,73$ ; confezionamento uova  $h=m.3,27$ ; deposito mangime  $h_{\min}=m.3,36$  e  $h_{\max}=m.3,84$ ) e le seguenti finiture (molto buone e visibili nelle foto in *Allegato G*): infissi e serramenti esterni metallici, pavimenti e rivestimenti in gres, materiale sanitario in ceramica di fattura standard, pareti e soffitti regolarmente tinteggiati.

● Pertinenze e accessori – Il bene pignorato presenta pertinenze quali le già menzionate tettoie esterne e, soprattutto, l'ampio piazzale sul quale si affaccia il volume in questione.

● Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta catastalmente distinto come appresso riportato: N.C.E.U. del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), foglio 65, particella 547, sub.1, categoria D/1 (opificio); consistenza e superficie: nessun dato. Gli intestatari catastali risultano essere le germane esecutate di cui si dirà successivamente, proprietarie per le differenti quote riportate in visura ivi prodotta assieme a planimetria catastale acquisita tramite servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio Catania (vedasi quanto in *Allegati E-F*).

● Confini attuali – L'immobile in questione confina a nord, sud, est ed ovest con altri immobili aventi altre e differenti proprietà.

● Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

**a.4) Terreno incolto in c.da Pontale Palino, Castiglione di Sicilia** (fg. 46, p.lle 139 e 153)

● Descrizione – Il quarto dei beni oggetto di stima è rappresentato da un terreno costituito da due appezzamenti non contigui né adiacenti bensì separati da una stretta lingua di terra appartenente a terzi estranei all'esecuzione immobiliare in questione. Detti appezzamenti trovano ubicazione in contrada Pontale Palino, caratterizzata da una certa amenità dei luoghi con vocazione alla produzione vinicola: in questa zona si trovano, ad esempio, le note sedi delle Cantine Russo e delle Tenute Bosco. Contrariamente a tali insediamenti ed anche poiché ubicati nell'area terminale di una vecchia colata lavica, i due appezzamenti risultano particolarmente inaccessibili: al momento del sopralluogo il CTU, accedendo in auto dalla S.P.64 e poi attraversando una strada interpoderale (*foto 42 in Allegato G*) fino alla *trazzeria* in *foto 43*, provava a raggiungere a piedi i luoghi pignorati ma con difficoltà tali da non poter accedere ai luoghi ma quantomeno individuarli tramite le *aerofoto* ivi prodotte in *Allegato G* e fotografarli da posizione sopraelevata (vedasi *foto 41*). Con una consistenza totale rappresentata dalla superficie pari all'incirca a mq 25.000,00 (equivalente a 2 ha e 50 are, estensione arrotondata per difetto e *summa* delle consistenze delle particelle 139, 1 ha 04 are 47 ca, e 153, 1 ha 50 are 67 ca), i due appezzamenti in oggetto risultano incolti, sterrati e prevalentemente costituiti da quel suolo vulcanico caratterizzante buona parte dell'esteso territorio di cui alle *aerofoto* prodotte in *Allegato G*; proprio in virtù di tali caratteristiche è possibile asserire che i detti appezzamenti risultano utilizzabili solo come cava, cioè per estrazione di materiale lavico da destinare alla lavorazione di prodotti per l'edilizia.

● Pertinenze e accessori – Quanto pignorato non presenta pertinenze e/o accessori.



● Dati catastali – Il bene in questione risulta così distinto al foglio 46 del Catasto Terreni del Comune di Castiglione di Sicilia: **p.lla 139** → terreno con qualità incolto-sterrato e superficie pari a 1 ha 04 are 47 ca (ovvero 10.447); **p.lla 153** → terreno con qualità incolto-sterrato e superficie pari a 1 ha 50 are 60 ca (ovvero 15.060). Gli intestatari catastali risultano essere le germane esegutate di cui si dirà successivamente, proprietarie per le differenti quote riportate in visura ivi prodotta assieme ad estratto mappa acquisita tramite servizio telematico dell’Agenzia delle Entrate (vedasi *Allegati E-F*).

● Confini attuali – Gli appezzamenti costituenti il fondo pignorato confinano a nord, sud, est ed ovest con altri appezzamenti aventi altre e differenti proprietà.

● Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

**b) Verifica della correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti ai debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

I dati relativi alle unità negoziali riportati in atto di pignoramento e in nota di trascrizione risultano tra loro corrispondenti solo in conseguenza ai chiarimenti richiesti in data del 28.04.2022 dal Giudice dell’esecuzione, in seno all’*iter* procedurale; da qui, difatti, la correzione delle quote erroneamente calcolate nell’iniziale atto di pignoramento.

**c) Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.**

Con riferimento ai distinti beni pignorati nonché a quanto riportato in note di chiarimento prodotte dal creditore ed accompagnate dalla relazione ipo-catastale agli atti, si evidenzia che per quest’ultimi si ha quanto appresso riportato:

- gli appartamenti identificati alle lettere **a.1** e **a.2** (siti in Catania, via P. Novelli 41) risultano appartenenti alle quattro germane esegutate per la quota pari ad 1/8 indiviso cadauna e ad altri due soggetti –nipoti delle dette sorelle, aggiunti nella procedura esecutiva in essere conseguentemente ai chiarimenti richiesti dal Giudice– per 2/8 indivisi cadauno;
- il capannone identificato alla lettera **a.3** (sito in Castiglione di Sicilia, c.da Imboscamento) ed il terreno identificato alla lettera **a.4** (sito anch’esso in Castiglione, c.da Pontale Palino, e costituito dai due appezzamenti catastali già sopra riportati), risultano di proprietà di 1/4 indiviso ciascuna delle già citate quattro germane.



d) *Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto da parte dei debitori se anteriore al ventennio.*

● Provenienza dei beni immobiliari pignorati – In questa sede si riporta quanto appresso indicato:

- **Appartamenti in Catania, via P. Novelli n.41** (rif. **a.1** e **a.2**) → gli immobili sono pervenuti alle quattro germane esegutate (nelle quote di cui al precedente paragrafo **c**) in forza della successione testamentaria della madre (denuncia n.40, Vol.451/7, registrata il 15.11.2007 e trascritta l'8.03.2010 ai nn.14910/7664) giusta pubblicazione di testamento olografo del 15.09.2006 affidata al Notaio Carlotta Sipione di Catania (vedasi *Verbale di pubblicazione e deposito* del 13.07.2007, repertorio n.14708, raccolta n.2768, registrato il 23.07.2007 al n.16088); per quanto attiene ai due nipoti delle dette esegutate, detti immobili sono loro pervenuti (nelle quote di cui al precedente paragrafo **c**) in forza di testamento pubblicato in data 14.05.2009 dal Notaio Paolo Saporita di Acireale (den. n.102, Vol.9990 del 23.10.2018, trascritta il 02.01.2019 ai nn.71/50). Alla madre delle germane gli immobili erano a loro volta pervenuti per metà indivisa in forza di atto di compravendita rogato il 22.04.1983 dal Notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni, repertorio n.35634, trascritto in data 05.05.1983 ai nn. 16819/13543; nello stesso atto si riportava che la restante metà indivisa apparteneva al coniuge. Alla morte di quest'ultimo, avvenuta il 18.05.2002, la metà di cui appena sopra veniva quindi trasferita ai di lui nipoti in forza del già menzionato testamento rogato da Notar Saporita. Si precisa infine che per l'eredità della madre delle germane –nonché coniuge del già citato *de cuius*– non è stata effettuata alcuna accettazione di eredità né espressa né tacita ai sensi dell'art.476 Cod.Civ.

- **Capannone e appezzamenti di terra in Castiglione di Sicilia** (rif. **a.3** e **a.4**) → gli immobili sono pervenuti alle quattro germane esegutate (nelle quote di cui al precedente paragrafo **c**) in forza della successione testamentaria della madre (denuncia n.40, Vol.451/7, trascritta l'8.03.2010 ai nn.14910/7664) giusta pubblicazione di testamento olografo del 15.09.2006 affidata al Notaio Carlotta Sipione di Catania (vedasi *Verbale di pubblicazione e deposito* del 13.07.2007, repertorio n.14708, raccolta n.2768, registrato il 23.07.2007 al n.16088, non trascritto); a sua volta, la madre delle dette esegutate aveva ricevuto il capannone **a.3** in donazione rogata il 23.10.1980 dal Notaio Carlo Fragomeni di Catania (registrata l'11.11.1980 al n.19057 e trascritta il 20.11.1980 ai nn.41690/35369) mentre i due terreni **a.4** erano ad ella pervenuti in parte in forza di compravendita rogata



il 27.11.1975 dal Notaio Salvatore Russo di Catania (registrata al n.16589 e trascritta il 04.12.1975 ai nn.32328/26250) e in parte in forza del già menzionato atto rogato da Notar Fragomeni.

● Formalità di cui ai beni in oggetto e produzione di atti d'acquisto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 08.09.2021, Reg. Gen. n°40446 e Reg. Partic. n°30629, non risulta pubblicata alcuna formalità afferente ai beni in oggetto se non quanto più avanti riportato alla lettera *f* del presente elaborato peritale. In merito poi alla produzione di atti di provenienza da parte degli esecutati, si fa rilevare che quest'ultimi non hanno provveduto a fornire alcuna attestazione; pertanto lo scrivente, in merito alla superiore cronologia di provenienza dei beni pignorati, si è avvalso della sola certificazione notarile prodotta dal creditore nonché dello studio della documentazione agli atti.

e) *Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

Relativamente all'accertamento di eventuali mancanze documentali non si registrano incompletezze o necessità di sollecitare il creditore procedente ad eventuali integrazioni.

f) *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, con indicazioni degli estremi; elencazione delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

In merito a quanto ad oggi pregiudizievole gravante sui beni pignorati, il C.T.U. –sulla scorta delle risultanze ipotecarie– riporta quanto segue:

- *iscrizione* n.27649/4132 dell'8.08.2000, gravante sull'intero dei due appartamenti in Catania, in favore di Banca Popolare Santa Venera con sede in Acireale e contro il padre delle germane esegutate – Iscrizione nascente da decreto ingiuntivo del 15.02.2000 emesso dal Giudice di Pace di Acireale;

- *trascrizione* n.46150/24762 del 17.12.2001, gravante sulla quota di 1/2 indiviso dei due appartamenti in Catania, in favore di Banca Popolare Santa Venera con sede in Acireale e contro il padre delle germane esegutate – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 28.11.2001, Repertorio n.4572/2001;

- *trascrizione* n.25119/18952 del 28.06.2002, gravante sulla quota di 1/2 indiviso di uno due appartamenti in Catania (ivi identificato alla lettera *a.2*), in favore di Banca di Credito Cooperativo S.Marco con sede in Calatabiano e contro la madre delle germane esegutate – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento del 05.06.2002, Rep. n.2235/2002;

- *trascrizione* n.13358/10182 del 04.04.2014, gravante sulla quota di 1/2 indiviso dei due appartamenti in Catania e sull'intero degli immobili in Castiglione di Sicilia, in favore di Fallimento di [REDACTED] con sede in Castiglione di Sicilia e contro le germane esegutate in ragione di 1/8 indiviso cadauna per gli appartamenti in Catania e per 1/4 cadauna per gli immobili in Castiglione di Sicilia – Trascrizione nascente da domanda giudiziale con oggetto l'impugnazione di acquisti per causa di morte con richiesta di ridurre le disposizioni testamentarie della madre delle germane esegutate e riconoscere che al fratello estromesso dal testamento olografo di detta madre fosse riservato 1/12 del patrimonio relitto di quest'ultimo genitore;

- *trascrizione* n.40446/30629 dell'8.09.2021, gravante sulla quota di 1/2 indiviso degli immobili in Castiglione di Sicilia e sulla quota di 4/6 indivisi dei due appartamenti in Catania, in favore di [REDACTED] con sede in Castiglione di Sicilia e contro le germane esegutate in ragione di 1/6 indiviso cadauna per gli appartamenti in Catania e per 1/4 indiviso cadauna per gli immobili in Castiglione di Sicilia – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento del 06.07.2021, Tribunale di Catania, Repertorio n.108/2021.

g) *Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*

● **Identificazione catastale** – Come già indicato alla lettera a della presente relazione, i beni pignorati risultano catastalmente individuati così come appresso riportato:

**IMMOBILI SITI IN CATANIA**

1. appartamento in via Pietro Novelli n.41 ► foglio 70, particella 148, sub.6, categoria A/4 (abitazione popolare), classe 4, consistenza 3,5 vani; superficie catastale pari a 41 mq, escluso aree scoperte;

2. appartamento in via Pietro Novelli n.41 ► foglio 70, particella 148, sub.3, categoria A/3 (abitazione economica), classe 3, consistenza 5,5 vani; superficie catastale pari a 86 mq, escluso aree scoperte.

**IMMOBILI SITI IN CASTIGLIONE DI SICILIA (CT)**

3. capannone in contrada Imboscamento n.2 ► foglio 65, particella 547, sub.1, categoria D/1 (opificio); nessun dato in merito a classe, consistenza e superficie catastale;



4. terreno in contrada Pontale Palmo ► fg. 46, p.lle 139 e 153 con superfici pari rispettivamente a 1 ha 04 are 47 ca (=mq 10.447) e 1 ha 50 are 60 ca (=mq 15.060); qualità: incolto sterrato.

Con riferimento alle generalità catastali, si fa notare che gli immobili in Catania ricadono in microzona catastale n.18 (codice D5, zona periferica), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale; gli immobili in Castiglione di Sicilia ricadono invece in microzona catastale n.3 (codice E2, zona suburbana), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni economiche e destinazione d'uso di tipo residenziale e, soprattutto, produttivo.

● Regolarità catastale – I beni pignorati risultano regolarmente censiti come da verifiche effettuate mediante accesso telematico dell' Agenzia delle Entrate (Uff. Provinc. di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli *Allegati E-F*. Dette verifiche hanno inoltre consentito di poter riportare quanto segue:

- per gli appartamenti in Catania gli attuali dati catastali (fg.70, p.lla 148, sub.6 e sub.3) risultano nascenti da variazione del 03.04.2015, pratiche n.CT0086944 e n.CT0086942, giusta denuncia per bonifica di identificativo catastale (prima della quale gli immobili in questione risultavano così identificati: fg.70, p.lla 396, sub.6 e sub.3);
- per il capannone in Castiglione di Sicilia gli attuali dati catastali (fg.65 p.lla 547 sub.1 nascenti dagli originari fg.65 p.lla 495 sub.1-2) derivano da variazione del 10.11.2010, pratica n.CT0605891, giusta denuncia per fusione, ampliamento e modifica identificativo n.32088.1/2010 nonché da successiva variazione del 13.04.2011, pratica n.CT0206259, giusta denuncia per ampliamento e demolizione parziale n.34066.1/2011.

● Difformità delle piante e dei dati catastali – In virtù del sopralluogo effettuato, in merito agli immobili pignorati non si registrano difformità circa i dati catastali; stesso dicasi per le piante, a meno di quanto già riportato relativamente all'appartamento individuato alla lettera *a.2* qui si rileva che la *terrazzina* indicata nel grafico catastale è stata interamente coperta e chiusa con veranda poi destinata in parte a cucina e in parte a wc e lavanderia.

h) Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al Catasto Terreni e non ad unità ricadenti in Catasto Urbano, come nel caso in questione (a meno del terreno individuato alla lettera *a.4*); pertanto, relativamente ai beni



pignorati, lo scrivente –contestualmente a verifiche presso gli uffici preposti– si è limitato ad acquisire le seguenti informazioni:

- appartamenti in via Pietro Novelli 41, Catania ► gli immobili in questione fanno parte di un fabbricato ricadente in zona ‘E’ del vigente P.R.G. del Comune di Catania; per detta zona valgono le prescrizioni contenute in art.16 delle Norme d’Attuazione (vedasi quanto ivi prodotto in *Allegato C*); si fa rilevare che nell’area in cui ricade il detto fabbricato sussiste vincolo paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA.;

- capannone ed appezzamenti in Castiglione di Sicilia ► circa il capannone in c.da Imboscamento, va detto che esso ricade in zona ‘E’, destinata a verde agricolo, del P.R.G. del Comune di Castiglione di Sicilia, nella quale vale quanto riportato in art.48 delle Norme Tecniche (vedasi quanto prodotto in *Allegato C*); in merito ai due appezzamenti in c.da Pontale Palino, per essi è possibile certificare che anch’essi ricadono –così come il capannone– in zona territoriale ‘E’ (verde agricolo), sempre dello strumento urbanistico di cui appena sopra e con riferimento alle stesse prescrizioni (art.48, Norme Tecniche); si fa rilevare che per gli appezzamenti di cui appena sopra sussistono vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA. di cui al D.Lgs. 42/2004.

i) *Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e indicazioni sull’epoca in cui furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalazione, anche grafica, di eventuali difformità e modifiche e gli estremi autorizzativi.*

● Epoca di realizzazione degli immobili – Circa l’età di edificazione degli immobili pignorati va specificato quanto segue: I) le due unità abitative in Catania fanno parte di fabbricato risalente agli inizi dello scorso secolo, quindi databile anteriormente alla leggi urbanistiche n.1150 del 17 agosto 1942 e n.765 del 1° settembre 1967; II) il capannone in Castiglione di Sicilia è stato edificato intorno agli anni Sessanta per poi subire modifiche nella prima metà degli anni Novanta, così come appurabile sia dalle caratteristiche tipologico-strutturali e sia dalle richieste di regolarizzazione di cui si dirà appresso; III) gli appezzamenti anch’essi in Castiglione non risultano caratterizzati da edificazione e pertanto nulla può dirsi in merito all’individuazione di eventuali epoche di realizzazione.

● Riscontro di eventuali difformità e/o modifiche – L’individuazione di variazioni e/o difformità sono correlate a quanto appresso riportato:



- appartamenti in via Pietro Novelli 41, Catania ► in merito ad entrambi gli immobili in questione, non è possibile effettuare riscontri in quanto, conseguentemente a ricerche presso archivi storici, non si registra documentazione dell'epoca, pertanto, non esistendo alcune planimetria depositata, non è possibile confrontare lo stato dei luoghi alla ricerca di eventuali difformità urbanistico-edilizie; va registrata però l'esistenza di planimetrie catastali grazie alle quali si può evincere la conformità dello stato di fatto a meno delle rilevanze evidenziate in paragrafo **g**, relativamente all'unità individuata con la lettera **a.2**,

- capannone in Castiglione di Sicilia ► per il bene in oggetto va invece detto che l'attuale stato dei luoghi corrisponde agli elaborati allegati alle pratiche edilizie verificate dallo scrivente in sede di accesso agli atti, documentato in *Allegato C*. Alla prima di dette pratiche (quella con prot. n°34/88) si fa risalire l'incartamento di cui alla Concessione Edilizia 02/90, rilasciata in data 21.02.1990 e alla quale seguì nel 1992 presentazione di richiesta di C.E. in sanatoria per superfetazioni sanabili ai sensi della L.47/85 (soggetto: la madre delle esegutate); quindi, in data 03.01.1996 (prot n°138) e ai fini di rilascio di concessione ai sensi di legge, venne presentata domanda di variante alla C.E. n°02/90, con apertura di nuova pratica (prot n°1/96). Tal ultima domanda rimase però inevasa finché, in data 01.07.2002 (prot. n°9062), fu di nuovo presentata richiesta con specifico riferimento ad *"ampliamento dell'immobile adibito ad allevamento polli con produzione e selezione nuova"* (vedasi quanto prodotto in *Allegato C*); la madre delle esegutate, in *"qualità di proprietaria del terreno in oggetto su cui sorge l'immobile oggetto della sanatoria"*, anche in questo caso non riceveva alcun esito positivo relativamente a nuova pratica aperta con prot. n°29/2002. Successivamente alla morte del soggetto interessato di cui appena sopra, la titolare dell'azienda avicola –nonché moglie dell'intestatario del Fallimento menzionato in paragrafo **f**– riavviava il processo di regolarizzazione del capannone in questione, ricevendo nel 2011 –prima a marzo (prot n°010691 del 22.03.2011) e poi a maggio (prot. n°20032 del 30.05.2011)– note dagli uffici del Genio Civile di Catania in merito a mancanze documentali alle quali la suddetta titolare d'azienda dava risposta con trasmissione dell'1.06.2011 (prot. n°7345). In data 03.06.2011 veniva finalmente rilasciata la C.E. in sanatoria n.14/2011, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 (ex art.13 L.47/85); tra le condizioni, l'effettuazione di comunicazione di *"inizio dei lavori di completamento ed adeguamento nella parti interne come da relazione tecnica di cui al parere dell'Azienda USL di Giarre"* nonché presentazione di *"richiesta esplicita di autorizzazione ai sensi della Legge n.64/74 e del D.M. 14.01.2008"* con riferimento a tettoia da realizzarsi (poi



effettivamente regolarizzata, assieme a variante di opere interne, grazie al parere favorevole espresso dall'A.S.P., Distretto di Giarre, trasmesso alla ditta con prot n°608 del 12.06.2012; vedasi anche qui l'*Allegato C*). A chiudere l'*iter* di regolarizzazione si rileva infine l'ottenimento di Certificato di agibilità dell'11.02.2013 (prot. n°159/2012), preceduto dalla trascrizione di Concessione Edilizia con nota dell'1.02.2013, Reg. gen. n.6411 e Reg. part. n.5368 (con i dati delle quattro sorelle germane esegutate riportati in Sezione C della Nota di trascrizione).

- appezzamenti in Castiglione di Sicilia ► nulla può dirsi in merito ai due lotti siti in contrada Pontale Palino, trattandosi di appezzamenti di terreno e non di fabbricati.

j) *Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003.*

Gli immobili in oggetto non risultano interessati da sussistenza di opere abusive né da condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01; a tal uopo va infatti rilevato che il capannone in Castiglione ha già da tempo ottenuto la sanatoria richiesta oltre un decennio fa. Risulta però necessario ricordare quanto già menzionato in paragrafi *g* ed *i* circa la *terrazzina* indicata in grafico catastale dell'unità di cui alla lettera *a.2* e che ad oggi risulta interamente chiusa a veranda destinata in parte a cucina e in parte a servizi: tale chiusura non è stata autorizzata e pertanto costituisce difformità urbanistica che però può essere sanata mediante presentazione di richiesta di chiusura di veranda in sanatoria, accompagnata dai dovuti oneri e sanzione.

k) *Accertamento relativo al fatto che i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.*

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente: *a)* l'appartamento posto al p.1° ammezzato di via Pietro Novelli 41 a Catania risultava utilizzato ed abitato da una delle germane pignorate, non sussistendo pertanto alcuna condizione contrattuale di affitto o locazione; *b)* l'appartamento posto al primo piano di via Novelli 41 a Catania risultava anch'esso utilizzato da una delle pignorate (ma non abitato), non sussistendo anche qui alcuna condizione contrattuale d'affitto o locazione; *c)* per il capannone sito in contrada Imboscamento a Castiglione di Sicilia non è stato possibile verificare a che titolo l'azienda agricola occupi il capannone né se vi è in essere pagamento di canone o se detto immobile





risultati occupato a titolo gratuito; d) per gli appezzamenti di terreno in c.da Pontale Palino nulla può dirsi in quanto i beni in questione risultano in totale abbandono.

l) *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ogni immobile la sua ubicazione, gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui esso si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

IMMOBILI UBICATI IN VIA P. NOVELLI 41, CATANIA:

**Appartamento posto al p.1° ammezzato** (fg. 70, p.lla 148, sub.6)

● **Tipologia** – L'unità oggetto di procedura esecutiva è rappresentata da un'unità destinata ad uso residenziale ed ubicata al primo piano ammezzato di un edificio a due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura, tramezzi interni con spessori variabili e muratura esterna listata (pietrame lavico giuntato con filari di laterizi).

● **Ubicazione e caratteristiche di zona** – L'immobile in questione è sito nella zona nord del Comune di Catania, quartiere Barriera del Bosco, in via Pietro Novelli posta in prossimità di un importante asse quale quello di via del Bosco. Detta area ha caratteristiche di periferia con tipologia prevalente correlata ad abitazioni e destinazione di tipo residenziale presso la cosiddetta 'zona E' di P.R.G., ben servita sia da infrastrutture primarie (reti idrica, elettrica e telefonica) che da quelle terziarie (organismi commerciali di vario genere).

● **Accessi e confini** – Al bene pignorato si accede non direttamente bensì dall'androne condominiale dell'edificio che lo ricomprende (civico n.41 di via Pietro Novelli), in merito ai confini va detto che l'unità confina sia a nord che a sud con altre unità dello stesso succitato edificio, ad est con ballatoio d'accesso e corpo scala, ad ovest con altra ditta.

● **Dati catastali** – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al C.E.U. del Comune di Catania: foglio 70, particella 148, subalterno 6, categoria A/4 (abitazione popolare), consistenza pari 3,5 vani (superficie catastale: 41 mq, escluso aree scoperte).

● **Pertinenze ed accessori** – Il bene pignorato non presenta nessuna pertinenza e/o accessorio.

● **Dati di rilievo** – Ai fini della determinazione del valore del bene in questione, è possibile riportare quanto segue (compresi coefficienti di valutazione, per stima di cui al successivo punto **III** della presente relazione):

- composiz. interna: due vani nonché servizi quali cucina e bagno

- altezza interna: m.2,40 (eccetto nel vano letto, m.1,80)
- stato globale di conservazione: appena sufficiente; panoramicità: discreta
- periodo di costruzione: primi decenni del '900
- impianti esistenti: solo idrico ed elettrico, non a norma
- superficie commerciale ( $S_c$ ): mq 40,00
- coefficienti di valutazione ( $C_v$  pari a circa 0,47), così distinto:

<i>destinazione d'uso</i> (abitativa)	1,00
<i>ubicazione</i> (periferica)	1,00
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (nord)	0,90
<i>esposizione e vista</i> (affacci su corti interne)	0,95
<i>solidità strutturale</i> (muratura)	0,90
<i>qualità di finiture</i> (economica)	0,90
<i>altezza interna</i> (<2,70)	0,90
<i>luminosità</i> (indiretta)	0,90
<i>stato conservazione</i> (scadente)	0,95
<i>impianti</i> (scadenti)	0,90

**Appartamento posto al p.1<sup>o</sup>** (fg. 70, p.lla 148, sub.3)

● **Tipologia** – L'unità oggetto di procedura esecutiva è rappresentata da un'unità destinata ad uso residenziale ed ubicata al primo piano dello stesso edificio di cui all'appartamento già appena sopra descritto.

● **Ubicazione e caratteristiche di zona** – L'immobile in questione, così come il precedente, è sito nella zona nord di Catania, quartiere Barriera del Bosco, in quella via Novelli (prossimità dell'importante via del Bosco) ricadente in area periferica con tipologia prevalente correlata ad abitazioni e destinazione di tipo residenziale presso 'zona E' di P.R.G., ben servita da infrastrutture primarie e terziarie.

● **Accessi e confini** – Anche per questo bene pignorato si rileva che l'accesso non avviene direttamente bensì dall'androne condominiale dell'edificio che lo ricomprende (civico n.41 di via Novelli); in merito ai confini va detto che l'unità confina a nord con altri immobili dello stesso edificio, a sud con area soprastante la sede stradale, ad est con corte e vano scala nonché con altre unità immobiliari dello stesso edificio, ad ovest con altra ditta.

● **Dati catastali** – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al C.E.U. del Comune di Catania: foglio 70, particella 148, subalterno 3, categoria A/3 (abitazione economica), consistenza pari 5,5 vani (superficie catastale: 86 mq, escluso aree scoperte).



- Pertinenze ed accessori – Il bene pignorato non presenta nessuna pertinenza e/o accessorio.
- Dati di rilievo – Ai fini della determinazione del valore del bene in questione, è possibile riportare quanto segue (compresi coefficienti di valutazione, per stima di cui al successivo punto **m** della presente relazione):
  - composiz. interna: quattro vani nonché disimpegni e servizi (cucina, bagno e lavanderia)
  - altezza interna: m.3,10 (eccetto in salotto, m.2,72, e in area cucina/wc/lavanderia, m.2,23)
  - stato globale di conservazione: insufficiente; panoramicità: discreta
  - periodo di costruzione: primi decenni del '900
  - impianti esistenti: solo idrico ed elettrico, non a norma
  - superficie commerciale ( $S_c$ ): mq 107,00
  - coefficienti di valutazione ( $C_v$  pari a circa 0,62), così distinto:

<i>destinazione d'uso</i> (abitativa)	1,00
<i>ubicazione</i> (periferica)	1,00
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (sud)	1,00
<i>esposizione e vista</i> (affacci su strada e cortile)	1,00
<i>solidità strutturale</i> (muratura)	0,90
<i>qualità di finiture</i> (economica)	0,90
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (indiretta)	0,90
<i>stato conservazione</i> (scadente)	0,95
<i>impianti</i> (scadenti)	0,90

IMMOBILI UBICATI IN CASTIGLIONE DI SICILIA:

**Capannone in c.da Imboscamento** (fg. 65, p.lla 547, sub.1)

- Tipologia – Il bene in oggetto è rappresentato da un'unità immobiliare destinata alla commercializzazione di uova gestita da società correlata ad allevamento di pollame.
- Ubicazione e caratteristiche di zona – Il suddetto immobile è rappresentato da un capannone ubicato sito tra Rovittello e Solicchiata, frazioni di Castiglione di Sicilia (CT), in contrada Imboscamento e vi si accede dal civ. n.2 della Strada Statale 120 (via Nazionale) ricadente in 'zona E' (verde agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Castiglione di Sicilia.
- Accessi e confini – L'accesso al bene pignorato avviene indirettamente, essendo in essere una servitù di passaggio, cioè di diritto reale che consente agli intestatari del capannone di passare su fondo altrui per accedere al proprio; il succitato bene immobiliare confina a nord, sud, est ed ovest con altri immobili aventi altre e differenti proprietà.

● Dati catastali – Il capannone interessato da procedura esecutiva è catastalmente distinto al foglio 65 del C.E.U. del Comune di Castiglione di Sicilia, p.lla 547, sub.1, categoria D/1 (opificio), nessuna consistenza né superficie catastale.

● Pertinenze ed accessori – Il bene pignorato presenta pertinenze quali tettoie esterne ed un ampio piazzale sul quale si affaccia il volume in questione.

● Dati di rilievo – Ai fini della determinazione del valore del bene pignorato, è possibile riportare quanto segue (compresi coefficienti di valutazione, per stima di cui al successivo punto **m** della presente relazione):

- composizione: pollaio provvisto di vani di servizio

- stato globale di conservazione: normale

- periodo di realizzazione: inizio anni '60 (ristrutturaz.: anni '90)

- impianti: presenti e a norma

- superficie commerciale ( $S_c$ ): mq 1400,00

- coefficienti di valutazione ( $C_v$  pari a circa 0,85), così distinto:

<i>ubicazione</i> (isolata)	0,90
<i>caratteristiche di piano</i> (p.T)	1,00
<i>orientamento</i> (nord-est)	0,90
<i>esposizione e vista</i> (affacci su panorama e corte)	0,95
<i>solidità strutturale</i> (mista)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (normale)	1,00
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (normale)	1,00
<i>impianti</i> (ottimi)	1,10

Appezamenti in c.da Pontale Palino (fg. 46, p.lle 139 e 153)

● Tipologia – Il terreno in questione è costituito da due appezzamenti con importante estensione e sui quali non insistono piantumazioni di alcun genere: essi risultano infatti incolti, sterrati e prevalentemente costituiti da suolo vulcanico.

● Ubicazione – I suddetti appezzamenti sono ubicati in contrada Pontale Palino presso Solicchiata, frazione di Castiglione di Sicilia, e ricadono in ‘zona E’ (verde agricolo) del vigente P.R.G. comunale.

● Accessi e confini – Per il bene in questione l’accesso risulta particolarmente impervio ed è possibile giungervi grazie a *trazzerie* correlate a strada interpodereale con ingresso da strada



provinciale. I confini sono i seguenti: a nord, sud, est ed ovest con altri appezzamenti aventi altre e differenti proprietà.

● Dati catastali – L'oggetto di procedura esecutiva è catastalmente individuato al foglio 46 del Catasto Terreni del Comune di Castiglione di Sicilia per come appresso riportato: **p.lla 139** → terreno con qualità incolto-sterrato e superficie pari a 1 ha 04 are 47 ca (ovvero 10.447); **p.lla 153** → terreno con qualità incolto-sterrato e superficie pari a 1 ha 50 are 60 ca (ovvero 15.060). Il tutto, come da visure catastali in *Allegato E*.

● Dati di rilievo del bene – Ai fini della determinazione del valore del bene in questione, è possibile riportare quanto segue (compresi coefficienti di valutazione, per stima di cui al successivo punto **m** della presente relazione):

- caratteristiche: incolto, sterrato (come da indicazioni catastali);
- composizione: fondo agricolo costituito da due particelle catastali
- destinazione: terreno destinato a verde agricolo ed interessato da vincoli idrogeologico e paesaggistico vincolo idrogeologico (Soprintendenza, rif: D.Lgs. 42/2004);
- condizioni manutentive e di panoramità: ottime;
- superficie commerciale ( $S_c$ ): mq 25.000,00
- coefficienti di valutazione terreni agricoli ( $C_{vt}$  pari a circa 0,47), così distinto:

<i>fertilità</i> (discreta)	0,80
<i>giacitura</i> (mediocre)	0,90
<i>accesso</i> (insufficiente)	0,90
<i>forma</i> (penalizzante)	0,90
<i>ubicazione</i> (cattiva)	0,90
<i>ampiezza</i> (grande)	0,90

**m) Determinazione del valore di mercato degli immobili procedendo al calcolo della loro superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.**

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare

il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quelli da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire gli immobili oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, tenuto conto delle consistenze (superfici commerciali  $S_c$  di ciascun immobile), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria  $C_v$  di cui ai già riportati schemi riassuntivi) e di quanto relazionato sullo stato in cui si trova ogni unità pignorata nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene ai seguenti e probabili valori di mercato dei beni oggetto d'esecuzione immobiliare:

IMMOBILI IN CATANIA, VIA PIETRO NOVELLI 41:

**Appartamento posto al p.1° ammezzato** (fg. 70, p.lla 148, sub.6) – Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale  $S_c$ =mq 40,00) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v$  0,47) e stabilito il parametro a mq di € 700,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato ( $V_c$ ) così calcolato:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 13.200,00}}$  (arrotondato per eccesso).

**Appartamento posto al p.1°** (fg. 70, p.lla 148, sub.3) – Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale  $S_c$ =mq 107,00) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v$  0,62) e stabilito il parametro a mq di € 1.000,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato ( $V_c$ ) così calcolato:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 66.300,00}}$  (arrotondato per difetto).

IMMOBILI IN CASTIGLIONE DI SICILIA, C.DE IMBOSCAMENTO e PONTALE PALINO:

**Capannone in c.da Imboscamento** (fg. 65, p.lla 547, sub.1)– Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale  $S_c$ =mq 1400,00) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v$  0,85) e stabilito il parametro a mq di € 400,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato ( $V_c$ ) così calcolato:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 476.000,00}}$ .

**Appezziamenti in c.da Pontale Palino** (fg. 46, p.lla 139 e 153) – Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale  $S_c$ =mq 25.000 pari ad ettari 2,5) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v$  0,47) e stabilito il parametro ad ettaro



di € 10.000,00 (quotaz. Q), si ottiene un valore di mercato ( $V_c$ ) così calcolato:  $V_c = S_c \times C_{vt} \times Q = \underline{\underline{€ 11.800,00}}$  (arrotond. per eccesso).

Ottenuto dunque il valore di mercato di ogni bene di cui al compendio immobiliare oggetto d'esecuzione, lo scrivente è chiamato ad operare in considerazione del cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (rif.: art. 568 c.p.c.). Tale riduzione, stabilita nella misura tra il 15% ed il 20%, deve tener conto di alcuni fattori quali oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici nonché spese condominiali insolute. In virtù di quanto appena sopra, per tre dei beni pignorati si ritiene poter stabilire la percentuale del 15%, riduzione minima in virtù dell'influenza di soli alcuni dei menzionati fattori; pertanto si ha:

**Appartamento sito in Catania, via Pietro Novelli n.41, p.1° ammezzato** – Valore stimato (€ 13.200,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (€ 1.980,00)= **€ 11.300,00** [importo arrotondato per eccesso]

**Capannone sito in Castiglione di Sicilia (CT), contrada Imboscamento (via Nazionale, 2)** – Valore stimato (€ 476.000,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (€ 71.400,00)= **€ 405.000,00** [importo arrotondato per eccesso]

**Appezamenti di terreno sito in Castiglione di Sicilia (CT), contrada Pontale Palino** – Valore stimato (€ 11.800,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (€ 1.770,00)= **€ 10.000,00** [importo arrotondato per difetto]

Per quanto attiene invece al bene pignorato **a.2** (appartamento al p.1° di via Novelli 41, CT), poiché interessato da buona parte dei fattori appena sopra menzionati, si è provveduto a stabilire la percentuale del 20% e pertanto si ha:

**Appartamento sito in Catania, via Pietro Novelli n.41, p.1°** – Valore stimato (€ 66.300,00) ridotto del 20% per assenza garanzia per vizi (€ 13.260,00)= **€ 53.000,00** [importo arrotondato per difetto]

Riassumendo, si avrà pertanto il prospetto qui appresso riportato:

1. <b>Appartamento in Catania, via P. Novelli 41, p.1° ammezzato</b>	<b>€ 11.300,00</b>
2. <b>Appartamento in Catania, via Pietro Novelli 41, p.1°</b>	<b>€ 53.000,00</b>
3. <b>Capannone in Castiglione di Sicilia, c.da Imboscamento</b>	<b>€ 405.000,00</b>
4. <b>Appezamenti in Castiglione di Sicilia c.da Pontale Palino</b>	<b>€ 10.000,00</b>
	<b>totale € 479.300,00</b>

n) *Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.*

Per i beni pignorati la vendita può attuarsi secondo normali procedure (lotti individuati per ciascun immobile).

o) *Produzione di idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati.*

A supporto della descrizione dei beni pignorati, si produce la documentazione fotografica di cui all'Allegato G. Si fa rilevare che, per una precisa localizzazione delle foto, si rimanda a schemi planimetrici (con punti di ripresa) di cui allo stesso allegato.

p) *Accertamento, nel caso di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza degli esecutati, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Gli immobili in questione rappresentano beni indivisi ed oggetto di pignoramento per quote di cui si è già fatta menzione nelle pagine iniziali della presente relazione di stima (vedasi, nella fattispecie, il paragrafo c) e cioè:

- *appartamenti* identificati ai punti **a.1** e **a.2** (siti in *Catania, via P. Novelli 41*)  
 quota pari ad 1/8 indiviso per ciascuna delle quattro germane esecutate  
 quota pari a 2/8 indivisi per ciascuno dei due nipoti delle dette germane
- *capannone e terreno* identificati, rispettivamente, ai punti **a.3** e **a.4** (siti in *Castiglione di Sicilia*)  
 quota di 1/4 indiviso per ciascuna delle già citate quattro germane.

In virtù del detto schema riassuntivo è dunque possibile determinare quanto segue:

**Appartamento in Catania, via Novelli 41, p.1<sup>o</sup> ammezz.** [stimato in € 11.300,00]

valore del bene x 1/8 = € 11.300,00 x 0,125 = € 1.412,50 (x4 quote)

valore del bene x 2/8 = € 11.300,00 x 0,25 = € 2.825,00 (x2 quote)

**Appartamento in Catania, via Novelli 41, piano 1<sup>o</sup>** [stimato in € 53.000,00]

valore del bene x 1/8 = € 53.000,00 x 0,125 = € 6.625,00 (x4 quote)

valore del bene x 2/8 = € 53.000,00 x 0,25 = € 13.250,00 (x2 quote)

**Capannone in Castiglione di Sicilia c.da Imboscamento** [stimato in € 405.000,00]

valore del bene x 1/4 = € 405.000,00 x 0,25 = € 101.250,00 (x4 quote)



*Appezamenti in Castiglione di Sicilia, c.da Pontale Palino*

[stimati in € 10.000,00]

valore del bene  $\times 1/4 = € 10.000,00 \times 0,25 = \underline{€ 2.500,00}$  (x4 quote).

Per i suddetti beni pignorati, interessati dalle quote di cui appena sopra, va evidenziato che le caratteristiche tipologiche e distributive di ciascuno di essi non consentono la comoda divisibilità richiesta in quesito.

q) *Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.*

Per il compendio in questione non è possibile predisporre progetto divisionale: ai fini della vendita è difatti possibile la sola ripartizione in quattro lotti corrispondenti ai quattro beni pignorati.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, lo scrivente, grato per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata da otto allegati, quanto sin qui esposto è stato inviato in copia sia alla parte creditrice che a quella esecutata (vedasi *Allegato H*).

*Arch. Davide Orazio Spampinato*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI**

- A. *Conferimento incarico C.T.U.*
- B. *Lettera di convocazione e verbali di sopralluogo*
- C. *Documentazione acquisita dal C.T.U.*
- D. *Grafici elaborati dal C.T.U.*
- E. *Visure catastali*
- F. *Planimetrie catastali*
- G. *Documentazione fotografica*
- H. *Lettera di trasmissione copia della perizia e relativa dichiarazione del C.T.U.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Davide Spampinato - via Calatafimi 8, Catania - tel. fax 095.532517 cell. 349.2337114 davideorazio.spampinato@archiworldpec.it

