

INDICE

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO	2
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AL QUESITO a).....	8
RISPOSTA AL QUESITO b).....	9
RISPOSTA AL QUESITO c)	10
RISPOSTA AL QUESITO d).....	10
RISPOSTA AL QUESITO e)	11
RISPOSTA AL QUESITO f).....	11
RISPOSTA AL QUESITO g)	12
RISPOSTA AL QUESITO h).....	13
RISPOSTA AL QUESITO i).....	13
RISPOSTA AL QUESITO j).....	14
RISPOSTA AL QUESITO k).....	15
RISPOSTA AL QUESITO l).....	15
RISPOSTA AL QUESITO m).....	15
RISPOSTA AL QUESITO n).....	16
RISPOSTA AL QUESITO o).....	16
RISPOSTA AL QUESITO p).....	17
RISPOSTA AL QUESITO q).....	17
RISPOSTA AL QUESITO r)	20
RISPOSTA AL QUESITO s)	22
RISPOSTA AL QUESITO t).....	23
RISPOSTA AL QUESITO u).....	23
CONCLUSIONI	23
ALLEGATI.....	26



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Il.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropria forzata

392/2021 n.RGE promossa da **BARCLAYS BANK IRELAND**

PLC

PREMESSA

Con ordinanza del 16.03.2023 notificata a mezzo pec in data 21.03.2022, La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, C.T.U. nella espropria forzata di cui all'oggetto. Il G.E. assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 28.03.2023, per il deposito della relazione di consulenza.

FORMULAZIONE DEL MANDATO.

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) ***identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;***
- b) ***verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***
- c) ***verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale***



ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,



la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.*
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state*



emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

- m) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- n) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- o) *accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- p) *accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
- q) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi*



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

- r) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato**
- s) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- t) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per



vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- u) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- v) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Effettuato l'accesso al fascicolo telematico ed acquisita la



documentazione in atti allegata alla procedura, nonché analizzata la documentazione inerente l'immobile pignorato ed acquisite planimetrie e certificati catastali, in data 06.06.2023, il sottoscritto inviava al debitore esecutato raccomandata A.R., fissando l'accesso ai luoghi per le ore 17,00 del 26.06.2023, il quale veniva tuttavia differito alle ore 18,30 del 04.07.2023 per esigenze del debitore esecutato. In tale data, alla presenza dello stesso, il sottoscritto provvedeva al rilievo piano altimetrico degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica. Il debitore esecutato dichiarava di essere non coniugato, come da allegato verbale di sopralluogo (v. Allegato n. 1) e produceva copia del contratto di locazione (v. Allegato n. 5), dichiarando altresì che, da circa un anno; il canone d'affitto non viene versato dal conduttore.

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad effettuare opportune ricerche presso l'U.T.C. di Aci Castello.

Tutto ciò premesso si passa alla redazione della relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO a)

«identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti»

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento consistono



in un appartamento costituito da un monolocale più servizio, composto da un vano e mezzo catastale, al piano 1/S confinante da tre lati con terrapieno e con strada condominiale e in un posto macchina all'aperto ubicato al piano terra, esteso circa metri quadrati sedici, confinante con passaggio condominiale, con posto macchina di proprietà di terzi e con cortile comune, ubicati nel complesso edilizio denominato "Baia dei Ciclopi", sito in Acitrezza, frazione del Comune di Aci Castello, via Livorno n. 125.

Censiti al NCEU al foglio 1 particella 269, sub. 26, categ. A/4, classe 6, vani 1,5, superficie catastale totale: 26 m², totale escluse aree scoperte: 26 m², R.C. 92,96 l'appartamento e foglio 1 particella 289, sub. 5, categ. C/6, consistenza: mq 15; dati di superficie: Totale: 16 m², R.C. 34,86 il posto auto.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di verifica con quelli emergenti dai certificati in atti, rilevando altresì la presenza, come graficamente rappresentato nell'Allegato n. 6, di una diversa distribuzione degli spazi interni che consiste nell'ampliamento del servizio e nella realizzazione di una modesta tramezzatura.

RISPOSTA AL QUESITO b)

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

Il pignoramento del 19.06.21 rep. 4357/2021 ha colpito quote appartenenti esclusivamente al debitori esecutato. I dati riportati nell'atto di



pignoramento depositato presso la casa comunale del comune di Valverde in busta chiusa e sigillata in data 10.06.2021, e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 29.07.21 ai nn. 35438/26721, sono congruenti.

RISPOSTA AL QUESITO c)

«verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi»

Il debitore esecutato, non coniugato, risulta essere pieno proprietario degli immobili oggetto di pignoramento giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppa Geraci di Catania in data 20.01.2009 n. 31854/12409 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania il 23.01.2009 ai nn. 4055/2718 da potere di soggetto terzo e successiva rettifica del 14/01/2010 n. 32732/13034 trascritta il 15.01.2010 ai nn. 2032/1473 per errata indicazione del mappale 269 in luogo dell'esatto mappale 289, relativamente al posto auto scoperto.

RISPOSTA AL QUESITO d)

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

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di



pignoramento sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato non coniugato in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppa Geraci di Catania in data 20.01.2009 n. 31854/12409 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania il 23.01.2009 ai nn. 4055/2718 da potere di soggetto terzo e successiva rettifica del 14/01/2010 n. 32732/13034 e trascritto il 15.01.2010 ai nn. 2032/1473 per errata indicazione del mappale 269 in luogo dell'esatto mappale 289, relativamente al posto auto scoperto.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO e)

*«segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente»*

La documentazione prodotta è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il mandato.

RISPOSTA AL QUESITO f)

«accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento».

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:



- Iscrizione di ipoteca volontaria del 23.01.2009 n.ri 4056/942 a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano, c.f. 80123400155 per 97.500,00 € a garanzia di capitale di 65.000 €, durata 25 anni gravante solo sull'appartamento e non sul posto auto;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 29.07.21 n.ri 35438/26721 a favore di Cattleya Mortgage Finance s.r.l. con sede in Milano c.f. 10559130967 gravante su appartamento e posto auto fino alla concorrenza di 64.662,35 €, oltre interessi successivi e spese occorrente.

RISPOSTA AL QUESITO g)

«provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario»

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al foglio n. 1:

- particella 269, sub. 26, categ. A/4, classe 6, vani 1,5, superficie catastale totale: 26 m², totale escluse aree scoperte: 26 m², R.C. 92,96 l'appartamento,
- particella 289, sub. 5, categ. C/6, consistenza: mq 15; dati di superficie: Totale: 16 m², R.C. 34,86 il posto auto.

Le planimetrie ed i certificati catastali sono riportati negli Allegati n. 3 e n. 4.



RISPOSTA AL QUESITO h)

«indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»

Trattandosi di fabbricato non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO i)

*«accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità»*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stato realizzati:

- giusto progetto n. 8369/38 del 06.09.1971 per il quale è stata rilasciata abitabilità in data 10.05.1975 e conformità in data 12.05.1975 il posto auto;
- C.E. in sanatoria n. 18/C del 16.07.1997 e abitabilità n. 283 del 18.06.1998 l'appartamento.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha inoltre accertato che l'appartamento risulta conforme, sotto il profilo volumetrico alla planimetria catastale del 17.09.1986, ma presenta, sotto il profilo planimetrico alcune difformità rispetto ad essa come graficamente rappresentato nell'Allegato n. 6, e precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni che consistono



nell'ampliamento del servizio e nella realizzazione di una modesta tramezzatura.

Tali difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Aci Castello, via Livorno n. 125, censiti al N.C.E.U. al foglio n. 1 part. 269 sub 26 e 289 sub 5.

RISPOSTA AL QUESITO j)

«In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere»

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo possono essere regolarizzate attraverso presentazione di CILA per interventi di edilizia libera secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €.

A tale importi devono essere aggiunte le spese tecniche e di istruttoria



che si quantificano complessivamente in 1.500 €, per cui il costo totale da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a 2.500 €.

RISPOSTA AL QUESITO k)

«verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/0 , 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»

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/0 e pertanto non sono sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di opportuna CILA per opere già eseguite, secondo le modalità specificate nei paragrafi precedenti.

RISPOSTA AL QUESITO l)

«In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota»

Non sono presenti immobili abusivi.

RISPOSTA AL QUESITO m)

«verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul



bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico»

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.

RISPOSTA AL QUESITO n)

«verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli»

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno inopponibili all'acquirente.

Come specificato nella relazione notarile l'immobile oggetto di espropria risulta nella piena disponibilità dell'esecutato, senza alcun vincolo, peso, censo o livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di P.R.G. e di qualsiasi natura.

RISPOSTA AL QUESITO o)

«accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato»



L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammonta a 240 €. Non sono presenti spese condominiali già deliberate, mentre le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a 300 €.

Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO p)

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio»

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati sono occupati da soggetto terzo, giusto contratto di locazione allegato alla presente (v. Allegato n. 5).

RISPOSTA AL QUESITO q)

«elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente



normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento»

I beni pignorati consistono in un'abitazione ubicata al piano terra con annesso posto auto di proprietà esclusiva ubicati nel comune di Aci Castello frazione di Acitrezza i cui lavori sono stati ultimati negli anni Settanta.

L'accesso al complesso edilizio avviene dal civico 125 della via Livorno (v. FO-1 e FO-2), attraverso il quale ci si immette in un vialetto condominiale carrabile che conduce all'appartamento e al posto auto ad esso adiacente (v. FO-3). L'appartamento prospetta sul vialetto condominiale adiacente ad una scalinata (v. FO-3) ed è costituito da un ambiente unico, riempito all'inverosimile di arredi e complementi, suppellettili e materiale vario (v. FO-4, FO-5 e FO-6) e dal servizio igienico (v. FO-7).

Il posto auto, ubicato in adiacenza all'appartamento, è costituito da un'area asfaltata e il cui accesso è interdetto agli estranei per mezzo di due paletti e una catena (v. FO-8).

Le superfici esterne del complesso condominiale, dotato anche di una piscina allo stato attuale non funzionante, sono in parte asfaltate ed in parte sistemate a giardino.

Sotto il profilo statico l'unità abitativa è caratterizzata da strutture portanti in c.a., solai in latero cemento, tamponature in laterizio, copertura di tipo piano calpestabile adibita a terrazza condominiale, protetta da guaina impermeabilizzante (v. FO-9) e dotata di parapetto per l'affaccio. La costruzione, in parte interrata, presenta i prospetti liberi intonacati in mediocre stato di manutenzione (v. FO-10).

Le superfici nette dei singoli ambienti e degli accessori sono riportate nella seguente tabella:



ambiente	vano	W.C./lav	posto auto
sup.(mq)	17,70	3,35	16,00

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 26 mq., con un'altezza interna di 3,02 m, mentre il posto auto si estende per 16 mq.

La superficie commerciale immobile è pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda dell'appartamento 26,00 mq
 - 40% della superficie del posto auto¹ 6,40 mq
- superficie commerciale 32,80 mq**

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- pavimentazione dell'unico vano in parte in gres porcellanato ed in parte in finto parquet;
- pavimentazione e rivestimento del WC/lavanderia in mattonelle in ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in alluminio;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato sprovvisto di dichiarazione di conformità;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia sprovvisto di dichiarazione di conformità;
- posto auto asfaltato ed interdetto a terzi attraverso paletti e catena in ferro.

¹ La zona di ubicazione dell'immobile è assolutamente sprovvista di posti auto



Gli impianti elettrico e idrico – sanitario dell'unità abitativa, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità, i costi per il loro adeguamento al D.M. 37/08 vengono complessivamente stimati in € 1500.

L'unità abitativa si presenta in condizioni manutentive mediocri.

RISPOSTA AL QUESITO r)

*« determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato»***

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale delle unità di cui trattasi.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima: stima sintetico comparativa e per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetico comparativa - Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di



ubicazione come sito, strutture e condizioni manutentive, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio e su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari simili a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di 1.500 € per metro quadrato di superficie commerciale, ottenendo il seguente valore di mercato.

$$V = 32,80 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 49.200 \text{ €}$$

Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore degli immobili si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il valore è: $V = (R - S) / r$



Da questa stima scaturisce il probabile valore di mercato del fabbricato.

Il tasso di capitalizzazione viene assunto pari a 0,035.

L'affitto per uso residenziale dell'unità in questione, giusto contratto di locazione allegato alla presente, è pari a 220 € mensili.

Assumendo una percentuale di spese pari al 30% si ottiene il valore di mercato.

reddito lordo mensile	220 €	tasso di capitalizzazione	0,035
reddito lordo annuo R	2.640 €	$V = Rn/r$ (valore di mercato)	52.800 €
spese medie annue S (30%)	792 €	Valore stima sintetica	49.200 €
reddito netto annuo	1.848 €	Media arrotondata	51.000 €

Si sottolinea che i risultati ottenuti con i due criteri di stima sono congrui essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del più o meno 10%.

Al fine di dimezzare eventuali errori si ritiene equo assegnare quale valore finale della piena proprietà quello ottenuto come media delle predette stime. Al valore così ottenuto occorre detrarre i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità presenti, pari a € 2.500 e quelli da sostenere per l'adeguamento degli impianti al DM 37/08 pari a € 1.500.

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a: **40.000 €**

RISPOSTA AL QUESITO s)

«indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice»



L'immobile pignorato è costituito da un appartamento composto da un unico vano ed un servizio con posto auto di proprietà esclusiva; pertanto è da considerarsi unico ed indivisibile e si procederà dunque alla vendita in un unico lotto:

Lotto n° 1: appartamento composto da un vano ed un servizio con annesso posto auto ubicato nel Comune di Aci Castello, frazione di Acitrezza, all'interno del residence "Baia dei Ciclopi", con accesso dal numero 25 della via Livorno. € 40.000

RISPOSTA AL QUESITO t)

«alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati»

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'Allegato n° 2, mentre le planimetrie catastali dell'appartamento e del posto auto sono riportate nell'Allegato n° 3.

RISPOSTA AL QUESITO u)

*«accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura »*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto v).

CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa



presente quanto segue:

- Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento costituito da un monolocale più servizio, composto da un vano e mezzo catastale, al piano 1/S confinante da tre lati con terrapieno e con strada condominiale e in un posto macchina all'aperto ubicato al piano terra, esteso circa metri quadrati sedici, confinante con passaggio condominiale, con posto macchina stessa ditta e con cortile comune ubicati nel complesso edilizio denominato "Baia dei Ciclopi", sito in Acitrezza, frazione del Comune di Aci Castello, via Livorno n. 125.
- Sono censiti al NCEU al foglio 1 particella 269, sub. 26, categ. A/4, classe 6, vani 1,5, superficie catastale totale: 26 m², totale escluse aree scoperte: 26 m², R.C. 92,96 l'appartamento e foglio 1 particella 289, sub. 5, categ. C/6, consistenza: mq 15; dati di superficie: Totale: 16 m², R.C. 34,86 il posto auto.
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente al debitore esecutato; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.
- Gli immobili risultano essere interamente di proprietà del debitore esecutato e sono locati a soggetto terzo che ivi risiede giusto contratto in scadenza il 31.07.2023.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nei punti da a) ad h) della presente consulenza.



- Gli immobili oggetto di espropria, ubicati in Aci Castello, frazione Acitrezza, via Livorno n. 125, sono stati realizzati:
- giusto progetto n. 8369/38 del 06.09.1971 per il quale è stata rilasciata abitabilità in data 10.05.1975 e conformità in data 12.05.1975 il posto auto;
- C.E. in sanatoria n. 18/C del 16.07.1997 e abitabilità n. 283 del 18.06.1998 l'appartamento.
- È stato accertato che l'appartamento risulta conforme, sotto il profilo volumetrico alla planimetria catastale del 17.09.1986, ma presenta, sotto il profilo planimetrico alcune difformità rispetto ad essa e precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni che consistono nell'ampliamento del servizio e nella realizzazione di una modesta tramezzatura.

Tali difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Aci Castello, via Livorno n. 125, censiti al N.C.E.U. al foglio n. 1 part. 269



sub 26 e 289 sub 5.

- Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.
- Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- La vendita sarà effettuata in unico lotto:
- Lotto n° 1: appartamento composto da un vano ed un servizio con annesso posto auto ubicato nel Comune di Aci Castello, frazione di Acitrezza, alt interno del residence "Baia dei Ciclopi", con accesso dal numero 125 della via Livorno. €. 40.000
- Il pignoramento non ha colpito quote indivise.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Certificati catastali
- 5) Contratto di affitto
- 6) Planimetria appartamento allo stato di fatto

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 14.07.2023

Il C.T.U. (Dott. Ing. Patrizia Ragonese)

