

**TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT.SSA VENERA FAZIO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 70/2021 R.G.E.**

CONSENZA TECNICA D'UFFICIO

ing. Filippo Bua

via Sassari n.8/B

95127 – Catania

Tel. 3479374264

bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio

Esecuzione immobiliare n. 70/2021 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Relazione di stima degli immobili siti in Mascalucia, via Affitto 39

INDICE

PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	8
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	9
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	10
PROPRIETA' DEI BENI	11
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	11
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	13
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	16
POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	19
POSSIBILITA' DI CONDONO.....	19
ABUSO NON SANABILE.....	20
FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE.....	20
IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	21
SPESE FISSE, CONDOMINIALI, ETC.....	21
STATO DEI BENI.....	21
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	22
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI (EDILIZIA CONVENZIONATA).....	26
RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO.....	29

MODALITA' DI VENDITA.....	29
BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI.....	31
PROGETTO DI DIVISIONE.....	31
CONCLUSIONI.....	33
ALLEGATI.....	34

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Sassari n.8/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. da parte del G.E. Dott.ssa Venera Fazio, in data 26/04/2024 ha prestato giuramento per rispondere ai 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 note di trascrizione), 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 precedente;

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 autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto

preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali 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° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del 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;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

q) accerti se i beni pignorati siano 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;

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

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

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo

della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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);

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

v) 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;

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

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene

in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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 precedente.

OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione delle planimetrie, delle visure catastali, delle visure ipotecarie degli immobili oggetto del pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Dopo aver fissato la data per il sopralluogo ed aver convocato le parti, lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi di causa grazie alla disponibilità del debitore esecutato.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 28/05/2024 presso gli immobili pignorati siti in Mascalucia, via Affitto 39.

Il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, ha eseguito opportuni rilievi metrici, nonché esaustivi rilievi fotografici dell'attuale stato dei luoghi.

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti posti:

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)

Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte del complesso residenziale sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39.

Le u.i. pignorate, meglio identificate nell'elaborato planimetrico (vedi allegato n.5), per semplicità di esposizione sono state distintamente numerate secondo l'ordine appresso riportato:

1) Appartamento per civile abitazione sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Edificio B, Scala B, piano primo, composto da 4 vani oltre accessori.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 61, Edificio B, scala B, interno n.32, piano primo**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 312,46 (come da visura catastale del 28/04/2024, vedi allegato n.4).

L'appartamento a nord, est e ovest affaccia su area condominiale.

I dati riportati nel pignoramento, trascritto dal creditore precedente, sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

2) Garage sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Edificio B, piano seminterrato, avente consistenza pari a 38 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83,**

sub. 51, Edificio B, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 84,39

(come da visura catastale del 28/04/2024, vedi allegato n.4).

Il garage confina a nord e ad est con terrapieno, ad ovest con altra diverse proprietà, a sud con area di manovra condominiale e altra diversa proprietà.

I dati riportati nel pignoramento, trascritto dal creditore precedente, sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

3) Posto auto scoperto sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, piano terra, avente consistenza pari a 12 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83**,

sub. 76, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 22,31 (come da visura catastale del 28/04/2024, vedi allegato n.4).

I dati riportati nel pignoramento, trascritto dal creditore precedente, sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti e coerenti, ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esegutato.

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)*

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari uffici competenti, ha accertato che gli immobili pignorati appartengono per intero in piena proprietà al [REDACTED] (in regime di separazione dei beni), [REDACTED]
[REDACTED] - giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia
a rogito del Notaio Giovanni Vigneri di Catania, trascritto in data [REDACTED], da
potere della ditta [REDACTED]
[REDACTED]

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

A tal uopo, lo scrivente ha accertato che nel ventennio la cronistoria del titolo di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento è la seguente:

Gli immobili pignorati sono pervenuti per intero in piena proprietà al sig. [REDACTED] (in regime di separazione dei beni), [REDACTED] giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia [REDACTED] a rogito del Notaio Giovanni Vignerri di Catania, trascritto [REDACTED] da potere della ditta [REDACTED]

Alla suddetta società, gli immobili, al tempo in corso di costruzione, sono pervenuti in piena proprietà, giusto atto di compravendita [REDACTED] a rogito del Notaio Vincenzo Ciancico, trascritto [REDACTED] da potere della società [REDACTED]

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 precedente)

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

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

A riguardo lo scrivente ha acquisito le visure ipotecarie aggiornate degli immobili oggetto del pignoramento (vedi allegato n. 6), dalle quali risultano le seguenti formalità e gravami:

- ***Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED]***

Iscritta in data: [REDACTED]

Ai nn. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Atto in Notar Ciancico Vincenzo [REDACTED] per LIRE 4.480.000.000,00 di cui LIRE 2.240.000.000,00 per sorte capitale, della durata di 20 anni.

A margine si rileva Annotamento di Frazionamento n. [REDACTED] mediante il quale sugli immobili oggetto della procedura grava quota del mutuo di €165.266,22 di cui €82.633,11 per sorte capitale.

- ***Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]***

Trascritto in data: [REDACTED]

Ai nn. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] (sino alla concorrenza di €59.965,18 oltre interessi e spese)

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

Dopo aver acquisito tutta la documentazione catastale aggiornata (vedi allegati n.3, n.4 e n.5), necessaria all'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento, e dopo aver eseguito relativo sopralluogo visionandone lo stato di fatto, lo scrivente ha accertato che:

Gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, fanno parte del complesso residenziale sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39 e sono i seguenti:

- 1) Appartamento per civile abitazione** sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Edificio B, Scala B, piano primo, composto da 4 vani oltre accessori.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 61, Edificio B, scala B, interno n.32, piano primo**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 312,46.

L'appartamento a nord, est e ovest affaccia su area condominiale.

I dati riportati nel pignoramento trascritto dal creditore precedente, sono conformi con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

- 2) Garage** sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Edificio B, piano seminterrato, avente consistenza pari a 38 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 51, Edificio B, piano S1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 84,39.

Il garage confina a nord e ad est con terrapieno, ad ovest con altra diverse proprietà, a sud con area di manovra condominiale e altra diversa proprietà.

I dati riportati nel pignoramento trascritto dal creditore precedente, sono conformi con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

- 3) Posto auto scoperto** sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, piano terra, avente consistenza pari a 12 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83,**

sub. 76, piano terra, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 22,31.

I dati riportati nel pignoramento trascritto dal creditore precedente, sono conformi con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

Relativamente all'appartamento, nel corso del sopralluogo effettuato in data 28/05/2024, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Lo scrivente ha pertanto eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.4a).

Le difformità riscontrate, segnalate graficamente nella planimetria aggiornata, sono le seguenti:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- 2) Chiusura a veranda di una porzione del balcone nord-est per una superficie coperta pari a circa 3,00 mq.**

Per quanto sopra si ritiene necessario l'aggiornamento catastale dell'appartamento previa la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento in circa € 800,00.

Relativamente al garage, nel corso del sopralluogo effettuato in data 28/05/2024, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Lo scrivente ha pertanto eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.4a).

Le difformità riscontrate, segnalate graficamente nella planimetria aggiornata, sono le seguenti:

1) Demolizione di tramezzo divisorio.

Per quanto sopra si ritiene necessario l'aggiornamento catastale dell'appartamento previa la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento in circa € 500,00.

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

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato prodotto, in quanto gli immobili pignorati sono fabbricati urbani (vedi allegato n.7).

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 autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità*

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto del pignoramento, si riferisce quanto di seguito:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia (CT) lo scrivente ha accertato che il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è stato realizzato insieme ad altri corpi di fabbrica, giusti i seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Mascalucia (vedi allegato n.8):

- **Licenze Edilizie** [REDACTED] per lavori di

realizzazione del complesso edilizio;

- **Concessione Edilizia** [REDACTED] per lavori di ristrutturazione e

completamento del complesso edilizio;

- **Concessione Edilizia** [REDACTED] ai sensi dell'art.13 della L 47/85 in

variante;

Successivamente, in data [REDACTED] Comune di Mascalucia (CT) rilasciava il **certificato di abitabilità/agibilità** per i corpi di fabbrica realizzati, sulla scorta della perizia giurata attestante la conformità delle opere con i progetti assentiti.

Relativamente all'appartamento, nel corso del sopralluogo effettuato in data 28/05/2024, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultima variante al progetto approvata.

Le difformità urbanistiche riscontrate, segnalate graficamente nella planimetria aggiornata (vedi allegato n.4a), sono le seguenti:

1) Diversa distribuzione degli spazi interni;

2) Chiusura a veranda di una porzione del balcone nord-est per una superficie coperta pari a circa 3,00 mq.

Lo scrivente ritiene che le suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione presso il Comune di Mascalucia (CT) di CILA in sanatoria, per la quale è prevista una sanzione pari ad **€ 1.000,00** nel caso di interventi già realizzati.

In particolare la veranda, regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n.4 del 16/04/2003, sarà soggetta all'ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali, oltre al pagamento di un oblazione pari a 25,00 € per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

Nel caso specifico, la superficie chiusa a veranda è pari a circa 3,00 mq e pertanto la somma da pagare a titolo di oblazione sarà di **€ 75,00**.

A queste somme si dovrà aggiungere ulteriore spesa valutabile in circa **€ 1.000,00**, per la redazione di CILA e della relazione tecnica di asseveramento, da parte di un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti nonché delle norme igienico-sanitarie.

La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione delle suddette difformità può essere quantificata in circa € 2.300,00 ivi compresi oneri, spese tecniche e sanzioni amministrative.

Relativamente al garage, nel corso del sopralluogo effettuato in data 28/05/2024, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultima variante al progetto approvata.

Le difformità urbanistiche riscontrate, segnalate graficamente nella planimetria aggiornata (vedi allegato n.4a), sono le seguenti:

1) Demolizione di tramezzo divisorio.

Lo scrivente ritiene che la suddette difformità potrà essere regolarizzata mediante presentazione presso il Comune di Mascalucia (CT) di CILA in sanatoria, per la quale è prevista una sanzione pari ad **€ 1.000,00** nel caso di interventi già realizzati.

A questa somma si dovrà aggiungere ulteriore spesa valutabile in circa **€ 1.000,00**, per la redazione di CILA e della relazione tecnica di asseveramento, da parte di un tecnico abilitato,

attestante che le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti nonché delle norme igienico-sanitarie.

La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione delle suddette difformità può essere quantificata in circa € 2.100,00 ivi compresi oneri, spese tecniche e sanzioni amministrative.

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)*

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi.

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, 5° comma del 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).*

Nel caso in questione gli immobili pignorati non necessitano di alcun condono, ed in atto non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

QUESITO I) - (*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).*

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi.

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)*

I beni pignorati non risultano in atto gravati da domande giudiziali e altre trascrizioni, ne' da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ne' da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

QUESITO n) – (*verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente)*

I gravami elencati in risposta al quesito f) saranno cancellati dalla procedura.

QUESITO o) – (verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli)

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ed il diritto sui beni del debitore esecutato è di proprietà.

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

E' stato accertato che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione degli immobili è pari a circa € 800,00.

Per quanto dichiarato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo, risultano spese condominiali non pagate per un importo pari a circa € 2.500,00.

QUESITO q) – (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)

Lo scrivente ha accertato che in atto l'appartamento costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato che ivi vive insieme alla moglie ed ai figli.

Altresì è stato accertato che anche il garage ed il posto auto scoperto sono in uso al debitore esecutato.

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

Con riferimento al singolo bene , precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza 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)

Gli immobili pignorati fanno parte del complesso residenziale sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39 (vedi aerofotogrammetrie FO-1 e FO-2) e sono i seguenti:

- 1) **Appartamento per civile abitazione** sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Edificio B, Scala B, piano primo, composto da 4 vani oltre accessori.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 61, Edificio B, scala B, interno n.32, piano primo**, cat. A/2, classe 4, consistenza

5,5 vani catastali, rendita € 312,46.

L'appartamento a nord, est e ovest affaccia su area condominiale.

- 2) Garage** sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Edificio B, piano seminterrato, avente consistenza pari a 38 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 51, Edificio B, piano S1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 84,39.

Il garage confina a nord e ad est con terrapieno, ad ovest con altra diverse proprietà, a sud con area di manovra condominiale e altra diversa proprietà.

- 3) Posto auto scoperto** sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, piano terra, avente consistenza pari a 12 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 76, piano terra**, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 22,31.

Il complesso edilizio possiede n.2 accessi (1 carrabile e 1 pedonale) prospicienti la via Affitto (FO-3).

Gli immobili pignorati fanno parte dell'Edificio B, Scala B, ovvero la prima palazzina che si incontra sulla destra entrando dal cancello principale (FO-4 e FO-5).

L'edificio ha 5 elevazioni (4 fuori terra), struttura in c.a., tamponamenti e tramezzature in muratura di laterizio, solai del tipo misto in c.a. e laterizio, e copertura a tetto a falde inclinate.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

L'appartamento pignorato è sito al piano primo di detta palazzina.

L'abitazione pignorata è quella che si incontra sulla destra, sbarcando sul pianerottolo del piano primo (FO-6 e FO-7).

L'abitazione è in atto così composta:

Ingresso-salone finestrato (s.u. circa 28,70 mq) (da FO-8 a FO-12), cucina balconata (s.u.

circa 15,80 mq) (FO-13 e FO-14), disimpegno (s.u. circa 5,00 mq) (FO-15), ripostiglio (s.u. circa 5,30 mq), camera da letto balconata (s.u. circa 14,20 mq) (FO-16), w.c. finestrato (s.u. circa 8,90 mq) (FO-17), camera da letto matrimoniale balconata (s.u. circa 18,70 mq) (FO-18) dotata di ripostiglio (s.u. circa 7,70 mq) (FO-19 e FO-20) e veranda finestrata, realizzata su parte del balcone nord-est, in atto adibita a lavanderia (s.u. circa 3,00 mq) (da FO-21 e FO-23).

L'appartamento risulta avere una superficie commerciale complessiva di circa 129,00 mq.

Tutti i vani dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di ceramica, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione del bagno, della lavanderia e della cucina che presentano pareti in parte piastrellate con mattonelle di ceramica.

I balconi posti sui lati nord est ed ovest sono pavimentati con mattonelle di gres e hanno parapetti in c.a. (FO-24).

Tutti i vani dell'appartamento hanno altezza pari a circa 3,00 m.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetrocamera dotati di serrande avvolgibili in pvc e persiane oscuranti.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

L'abitazione è dotata di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, impianto di allarme, impianto di riscaldamento termoautonomo costituito da caldaia a metano e radiatori, e climatizzatori a pompa di calore.

Relativamente all'impianto elettrico, realizzato oltre 20 anni fa, lo scrivente ritiene necessario il suo adeguamento in quanto ormai datato.

La spesa necessaria per la revisione generale dell'impianto elettrico viene valutata in circa in € 3.500,00.

In generale si rileva un buono stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

GARAGE PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato della medesima palazzina si trova il garage.

In particolare, accedendo dalla scivola condominiale, il garage pignorato è quello che si incontra di fronte (FO-25 e FO-26).

Il locale è costituito da un unico vano finestrato adibito a garage (s.u. circa 38,00 mq) (FO-27 e FO-28).

Il garage ha un'altezza pari a circa 2,50 m, pavimentazione del tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

Detto impianto allo stato di fatto non è conforme alle normativa vigente e pertanto andrà rifatto.

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per il rifacimento dell'impianto elettrico in € 800,00.

Il garage risulta avere una superficie commerciale complessiva di circa 47,00 mq.

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati danni da umidità alle pareti, soffitto, travi e pilastri, risalenti ad epoca ignota, che hanno causato lo scrostamento della tinteggiatura e il distacco di parti di intonaco (da FO-29 a FO-33).

In generale si rileva un mediocre stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Il posto auto scoperto di proprietà esclusiva è sito nell'area esterna a piano terra ad uso condominiale (FO-34).

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di circa 12,00 mq.

Il complesso edilizio di cui gli immobili fanno parte ricade in zona periferica a ridosso del centro urbano di Mascaliucia e nelle vicinanze di servizi ed esercizi commerciali di ogni tipo.

QUESITO s) - (determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)

Trattandosi di fabbricati realizzati attraverso gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla Legge n.10 del 28/01/1977, lo scrivente si è recato presso gli uffici e le sedi competenti reperendo e acquisendo i seguenti atti:

- Copia dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia [REDACTED] a rogito del Notaio Giovanni Vigneri di Catania, trascritto in [REDACTED],
da potere della [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] (vedi allegato n.11);
- Copia dell'atto unilaterale d'obbligo per la Concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata [REDACTED] (vedi allegato n.8);

Da quest'ultimo si evince che il Comune di Mascalucia ha concesso ai [REDACTED]

[REDACTED] nelle rispettive qualità di concessionari, di realizzare gli interventi di edilizia abitativa consistenti in n.2 edifici comprendenti n.36 alloggi, per mq 3.724,76 di superficie utile di residenza.

In particolare all'art.3 viene riportato il prezzo di prima cessione degli alloggi, al tempo fissato in Lire/mq 1.391.000,00 (pari a €/mq 718,39).

Stante che ad oggi gli immobili pignorati non risultano affrancati dal vincolo sul prezzo massimo di cessione, ed il vincolo non è ancora decaduto, il loro valore di stima non potrà coincidere con il prezzo di mercato, ma andrà determinato in funzione del prezzo massimo di cessione aggiornato dal Comune di appartenenza.

Lo scrivente si è pertanto recato presso l'Ufficio Urbanistica di Mascalucia acquisendo il prezzo massimo di cessione aggiornato al 2023, relativo ad alloggi aventi caratteristiche identiche

a quelli pignorati in quanto facenti parte della medesima palazzina.

Ad oggi, sulla base delle rivalutazioni e delle svalutazioni previste (maggiorazioni per aggiornamento biennale in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione, e riduzioni, a partire dal sesto anno e fino al venticinquesimo anno, pari all'1% annuo, per tenere conto del degrado dell'edificio), il prezzo massimo di cessione aggiornato è pari a:

Prezzo massimo di cessione aggiornato = 882,00 €/mq

Tenuto conto che gli immobili coprono le seguenti superfici commerciali:

Superficie commerciale appartamento = 129,00 mq

Superficie commerciale garage = 28,00 mq

Superficie commerciale posto auto scoperto = 7,00 mq

Ricavate applicando opportuni coefficienti di ragguaglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) e le riduzioni per le superfici delle pertinenze previste all'art.3 dell'atto unilaterale d'obbligo, così come riportato nelle seguenti tabelle:

Appartamento piano primo	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vani principali e accessori diretti	121,00	1,00	121,00
Area balconi a 25 mq	25,00	0,30	7,50
TOTALE			129,00

Garage piano seminterrato	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vano garage	47,00	0,60	47,00
TOTALE			28,00

Posto auto scoperto piano terra	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Posto auto	12,00	0,60	12,00
TOTALE			7,00

Si ottengono i seguenti valori:

Valore stima dell'appartamento = 129,00 mq x 882,00 €/mq = € 113.778,00

Valore stima del garage = 28,00 mq x 882,00 €/mq = € 24.696,00

Valore stima del posto auto scoperto = 7,00 mq x 882,00 €/mq = € 6.174,00

Valore stima dell'appartamento	€ 113.778,00
Valore stima del garage	€ 24.696,00
Valore stima del posto auto scoperto	€ 6.174,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO = € 144.648,00

Relativamente all'appartamento e al garage dai valori ottenuti vanno detratte le spese per la regolarizzazione catastale, urbanistica e impiantistica, nonché le spese condominiali insolute:

Valore stima appartamento	€ 113.778,00
Spese per regolarizzazione catastale	- € 800,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 2.300,00
Spese per adeguamento impianto elettrico	- € 3.500,00
Spese condominiali insolute	- € 2.500,00
Valore di stima appartamento al netto delle spese	€ 104.678,00

Valore stima garage	€ 24.696,00
Spese per regolarizzazione catastale	- € 500,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 2.100,00
Spese per adeguamento impianto elettrico	- € 800,00
Valore di stima garage al netto delle spese	€ 21.296,00

Valore di stima dell'appartamento al netto delle spese	€ 104.678,00
Valore di stima del garage al netto delle spese	€ 21.296,00
Valore di stima del posto auto scoperto al netto delle spese	€ 6.174,00

QUESITO t) – (*tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato*)

Inoltre, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e del fatto che gli immobili andranno venduti all'asta, lo scrivente ha ritenuto opportuno ridurre del 15% i valori ricavati, ottenendo i più probabili valori a base d'asta:

Valore a base d'asta dell'appartamento	€ 88.976,00
Valore a base d'asta del garage	€ 18.101,00
Valore a base d'asta del posto auto scoperto	€ 5.248,00

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

Stante la natura e la tipologia dei beni immobili stimati, costituiti da n.3 u.i.u. distinte e separate, si consiglia di procedere alla vendita di n.3 lotti separati, come di seguito descritti:

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Palazzina B, piano primo, composto da 4 vani oltre accessori.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 61, Edificio B, scala B, interno n.32, piano primo**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 312,46.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 88.976,00

LOTTO 2

Piena proprietà di garage sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, Palazzina B, piano seminterrato, avente consistenza pari a 38 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 51, Edificio B, piano S1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 84,39.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 18.101,00

LOTTO 3

Piena proprietà di posto auto scoperto sito in Mascalucia (CT), via Affitto 39, piano terra, avente consistenza pari a 12 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al **Foglio 15, Particella 83, sub. 76, piano terra**, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 22,31.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 5.248,00

QUESITO v) - (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)

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa (vedi allegato n.9).

Analogamente sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto del pignoramento (vedi allegati n.4 e n.5).

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

Nel caso in questione i beni immobili oggetto di perizia non sono indivisi e sono stati pignorati per intero.

QUESITO x) - (nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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 precedente)

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto ing. Filippo Bua rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e ringraziando l'III.mo G.E. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

La presente relazione accompagnata dall'istanza di liquidazione spese e competenze viene depositata telematicamente presso la Cancelleria competente.

Catania, 04/06/2024

Il Consulente Tecnico

(Ing. Filippo Bua)

ALLEGATI:

- 1) Avvisi alle parti;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visure storiche catastali;
- 4) Planimetrie catastali;
- 4a) Planimetria aggiornate;
- 5) Elaborato planimetrico;
- 6) Visure ipotecarie;
- 7) Estratto di mappa;
- 8) Atto unilaterale d'obbligo, C.E., elaborati grafici progetto e abitabilità;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Atto di assegnazione a socio cooperativa;
- 11) Ricevute fiscali;
- 12) Avvisi di ricevimento.