

INDICE

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO	2
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
RISPOSTA AL QUESITO a)	9
RISPOSTA AL QUESITO b)	10
RISPOSTA AL QUESITO c)	11
RISPOSTA AL QUESITO d)	12
RISPOSTA AL QUESITO e)	12
RISPOSTA AL QUESITO f)	13
RISPOSTA AL QUESITO g)	14
RISPOSTA AL QUESITO h)	15
RISPOSTA AL QUESITO i)	15
RISPOSTA AL QUESITO j)	17
RISPOSTA AL QUESITO k)	19
RISPOSTA AL QUESITO l)	20
RISPOSTA AL QUESITO m)	20
RISPOSTA AL QUESITO n)	20
RISPOSTA AL QUESITO o)	21
RISPOSTA AL QUESITO p)	21
RISPOSTA AL QUESITO l)	22
RISPOSTA AL QUESITO m)	26
RISPOSTA AL QUESITO n)	27
RISPOSTA AL QUESITO o)	28
RISPOSTA AL QUESITO p)	28
CONCLUSIONI	28
ALLEGATI	32

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

n.RGE 212 2021 promossa da [REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza del 23.03.2023 notificata a mezzo pec in data 27.03.2023, 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. Successivamente venivano richieste breve opportune proroghe a causa delle difficoltà incontrate nell'ottenere l'ausilio della forza pubblica per l'accesso all'immobile.

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 dell'i beni 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^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;

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il

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

- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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) *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;*
- w) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x) *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate 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, (v. Allegati n° 3 e n° 4), in data 18.05.2023 ed in data 08.06.2023, il sottoscritto inviava ai debitori esecutati raccomandate A.R., fissando l'accesso ai luoghi, rispettivamente per le ore 16,30 del 06.06.2023 e per le ore 17,00 del 28.06.2023. Entrambe le raccomandate venivano restituite al mittente con la dicitura "mittente sconosciuto", nonostante la correttezza dell'indirizzo di residenza. Richiesto ed ottenuto opportuno provvedimento per l'ausilio della Forza Pubblica, in data 06.06.2024 veniva effettuato l'accesso all'immobile alla presenza dei due Appuntati scelti designati e del debitore esecutato. Il sottoscritto provvedeva al rilievo plano altimetrico degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica. Il debitore esecutato dichiarava di essere divorziato e di risiedere al piano terra dell'immobile oggetto di esecuzione, come da allegato verbale di sopralluogo (v. Allegato n. 1).

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad acquisire l'atto di provenienza (v. Allegato n. 5) e ad esaminare il fascicolo inerente il titolo edilizio che legittima una parte del fabbricato (cucina, cortile e garage) e precisamente la Sanatoria n. 15668 del 31.04.2004 e integrazione del 15.02.2005 prot 8530, nonché ad eseguire opportune indagini presso l'UTC del Comune di Acireale.

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:

- Appartamento sito in Acireale, via Botteghelle, n. 51, piano terra, primo e secondo composto da 5,5 vani catastali, con annesso cortiletto a piano terra, confinante a est con via Botteghelle e con altra ditta lungo gli altri punti cardinali, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 6 (ex part. 161 sub 4 graffata con particella 548 sub 1) categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 7, consistenza 5,5 vani, R.C. 238,00 €;
- oltre metà indivisa di lastrico solare, via Botteghelle n. 53, piano secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 3, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 48 mq., senza reddito;
- locale garage posto al piano terra, della superficie di circa 17 mq con accesso dalla via Botteghelle n. 49, confinante a nord con appartamento sopra descritto, ad est con via Botteghelle, a ovest con cortiletto di pertinenza dell'appartamento sopra descritto e a sud con altra ditta;

censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 7 (ex particella 161 sub 5 graffata con particella 548 sub 2), categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, R.C. 90,43 €.

- Appartamento al primo piano facente parte dell'edificio sito in Acireale, via Botteghelle, n. 53, composto da 3,5 vani catastali, confinante a est con via Botteghelle e con altra ditta lungo gli altri punti cardinali, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 2 categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. 79,53 €;
- oltre metà indivisa di lastrico solare, via Botteghelle n. 53, piano secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 3, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 48 mq, senza reddito.

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, dei seguenti abusi edilizi,:

- diversa distribuzione interna piano terra;
- diversa distribuzione interna piano primo e modifiche di prospetto consistenti nell'apertura di una finestra nella trasformazione di due finestre in porte e nello spostamento della finestra del W.C;
- chiusura con struttura in muratura di una porzione di lastrico solare (sub 3) con la realizzazione di un vano e di un W.C.;
- chiusura in plexiglass del cortiletto lato sud – ovest con il garage.

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 10.04.21 rep. 1682/2021 ha colpito quote appartenenti esclusivamente ai debitori esegutati. I dati riportati nell'atto di pignoramento notificato a mani di uno dei debitori esegutati e a mezzo raccomandata A.R. all'altro, in data 03.03.2021, e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 22.04.21 ai nn. 17778/13333, sono congruenti per quanto riguarda i dati catastali indicati nel quadro B, mentre sono presenti delle incongruenze relative alle quote di proprietà nel quadro C¹ che risulta pertanto errato.

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 esegutato 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»

I debitori esegutati, oggi divorziati, ma coniugati in regime di separazione legale dei beni al momento dell'atto pubblico, risultano essere

¹ Nel quadro C nella sezione soggetti contro ad uno dei due debitori esegutati viene attribuita anche la proprietà della metà indivisa del sub 7 (Unità negoziale n. 2) che invece appartiene interamente all'altro debitore esegutato così come specificato nel titolo di provenienza (v. allegato n. 5 – prima vendita)

pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento² giusto atto di compravendita ricevuto dal [REDACTED] rep. 3 [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di soggetti terzi.

RISPOSTA AL 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»

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva dei debitori esecutati coniugati in regime di separazione legale dei beni al momento dell'atto pubblico, oggi divorziati, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marco Cannizzo in data 06.04.2005, rep. 31365/15997 trascritto il 08.04.2005 ai nn. 24452/13641 da potere di soggetti terzi.

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

² Si precisa che le particelle oggetto di compravendita sono quattro e precisamente particella 161 sub 2, 3, 6 e 7; ad uno dei due debitori esecutati è stata trasferita la proprietà dei sub 6, 7 e metà indivisa del sub 3, all'altro è stata trasferita la proprietà del sub 2 e metà indivisa del sub 3.

acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il mandato.

RISPOSTA AL QUESITO D)

«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:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta il 08.04.2005 al n. 24454 del registro generale e al n. 8322 del registro particolare, di € 135.000 giusto atto di [REDACTED] rep. 21366/15998 a favore di banca UCB s.p.a., con sede in Milano C.F. 09464450155 a fronte di un capitale di [REDACTED] a carico di entrambi i debitori eseguiti, ciascuno indicato come titolare di $\frac{1}{2}$ della quota di piena proprietà in regime di separazione dei beni gravante sui beni censiti al foglio 66 particella 161 sub 4 graffata con la particella 548 sub 1, oggi particella 161 sub 6; foglio 66 particella 161 sub 3, foglio 66 particella 161 sub 2, foglio 66 particella 161 sub 5 graffata con la particella 548 sub 2, oggi particella 161 sub 7.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 22.04.2021 al n. 17778 del registro generale e al n. 13333 del registro particolare, corte di Appello di Catania – Unep di Catania del 10.04.2021, rep. 1682, a favore della [REDACTED] sede Roma, C.F.09339391006, a carico di uno sei due debitori eseguiti, indicato quale titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dei beni censiti

al foglio 55 particella 161 sub 3 e 7, nonché della piena proprietà del bene censito al foglio 66 particella 161 sub 2 e a carico dell'altro esecutato, indicato quale titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dei beni censiti al foglio 66 particella 161 sub 3 e 7, nonché della piena proprietà del bene censito al foglio 66 particella 161 sub 6³.

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 Acireale al foglio n. 66 particella 161:

- Appartamento sub 6 (ex sub 4 graffato con particella 548 sub 1), piano terra, primo e secondo, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 7, consistenza 5,5 vani, R.C. 238,00 €;
- Lastrico solare, sub 3, piano secondo, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 48 mq., senza reddito;
- Locale garage sub 7 (ex sub 5 graffato con particella 548 sub 2), piano terra, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, R.C. 90,43 €.
- Appartamento sub 2 piano primo categoria A/5 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. 79,53 €.

³ Come già evidenziato ai punti b) e c) della presente relazione il sub 7 appartiene interamente al primo debitore esecutato e non ad entrambi

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 dell'benefi prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»

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

Ai fini della regolarizzazione degli abusi commessi è stato tuttavia accertato che, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente, il fabbricato in questione ricade in ZTO B2 (indice di fabbricabilità 3 mc/mq).

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»

Il fabbricato al quale appartengono gli immobili oggetto di pignoramento è stato in parte realizzato negli anni '50 e quindi antecedentemente al 01.09.1967 ed in parte oggetto di condono edilizio pratica n. 15668 del 31.04.2004 ed integrazione del 15.02.2005 prot 8530. Non esiste in atti alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha inoltre accertato

alcune difformità tra la planimetria catastale dell'appartamento censito alla particella 161 sub 6, coincidente con quella allegata al progetto di cui al citato condono e lo stato di fatto, e tra la planimetria catastale della particella 161 sub 2 graficamente rappresentate nell'Allegato n. 6, consistenti in:

- diversa distribuzione interna piano terra (sub 6);
- diversa distribuzione interna piano primo (sub 2) e modifiche di prospetto consistenti nell'apertura di una finestra, nella trasformazione di due finestre in porte e nello spostamento della finestra del W.C.;
- chiusura con struttura in muratura di una porzione di lastrico solare con la realizzazione di un vano e di un W.C. (sub 3);
- chiusura in plexiglass del cortiletto lato sud - ovest (sub 6).

La chiusura con struttura in muratura di una porzione di lastrico solare costituisce aumento di cubatura e, considerata la destinazione urbanistica del lotto di terreno (ZTO B2) e ed il relativo indice di fabbricabilità, non può essere sanata e deve pertanto essere effettuata la riduzione in pristino.

Relativamente alla pratica di condono in corso si osserva che la stessa si trova ancora in itinere e non è stata ancora esitata per carenza documentale, ma non essendo stata denegata, in base alle informazioni assunte presso l'UTC del Comune di Acireale, nulla osta al rilascio del titolo edilizio. L'abuso inerisce un ampliamento per la realizzazione di un locale garage e di un locale cucina nell'appartamento al piano terra e nella ristrutturazione della zona nord-ovest di detto appartamento. Dall'esame del fascicolo si è appreso che gli oneri concessori e l'oblazione risultano interamente versati e che lo stato di progetto del citato condono coincide con l'elaborato catastale di cui ai sub 6 e 7. Attraverso l'analisi della documentazione fotografica allegata

alla pratica si evince che lo stato di fatto dei piani terra e primo coincide, sotto il profilo volumetrico, con quanto rappresentato nella detta documentazione. sotto il profilo volumetrico,

Dopo il rilascio del titolo edilizio di cui alla pratica di condono in corso le difformità rimanenti (diversa distribuzione piani terra e primo, modifica di prospetto piano primo e chiusura cortile interno con copertura in plexiglass), 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 € e di 491 € per la chiusura con struttura precaria del cortile interno

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 riduzione in pristino, il rilascio del titolo edilizio inerente la pratica di condono in corso e la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Acireale, via Botteghe n. 49 e n. 53, censita al N.C.E.U. al foglio n. 66 part. 161 sub 2, 3, 6 e 7.

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»

Come già specificato al paragrafo precedente la parziale chiusura con struttura in muratura del lastrico solare di copertura non può essere sanata e deve pertanto essere demolita effettuando la riduzione in pristino.

È stata presentata da soggetto terzo diverso dai debitori eseguita istanza di condono edilizio pratica n. 15668 del 31.04.2004 ed integrazione del 15.02.2005 prot. 8530 ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30.09.2003 n. 269 e Legge n. 326 del 24.11.2003 non ancora esitata per carenza documentale. Gli oneri concessori e l'oblazione risultano interamente versati, per cui le uniche spese da sostenere per il rilascio del titolo edilizio sono quelle tecniche che si stimano in 2.000 €.

Le altre difformità rilevate in sede di sopralluogo possono essere così regolarizzate;

- opere effettuate all'interno dei piani primo e secondo e lievi modifiche di prospetto: 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 €;
- Chiusura cortile interno con struttura precaria in plexiglass, ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, come modificato dalla L.R. 15/2006⁴, con il

⁴ 1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

pagamento dell'importo di 50,00 € per ogni metro quadrato di superficie chiusa, pari a $(3,03 \times 3,24) \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 491 \text{ €}$, la cui regolarizzazione può essere inserita all'interno della medesima CILA di cui al punto precedente.

A tali importi devono essere aggiunte le spese tecniche e di istruttoria che si quantificano complessivamente in 3.000 €, e le spese necessarie per la riduzione in pristino, che si stimano in 3.000 €, per cui il costo totale complessivamente da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a 6.491 €.

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

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di **venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa**.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Pertanto, dopo il rilascio del titolo edilizio inerente la pratica di condono in itinere, le difformità rilevate sono in parte soggette alla riduzione in pristino ed in parte 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»

L'abuso non sanabile consiste nella parziale chiusura in muratura di una porzione estesa circa 17 mq la cui demolizione ha un costo pari a 3.000 €.

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 dei debitori esecutati, 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'immobile oggetto di espropria è costituito da un palazzetto indipendente, sprovvisto di alcune opere di finitura con garage di pertinenza, e necessita di qualche lavoro di manutenzione e completamento, di cui si terrà in debito conto in fase di valutazione.

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 nella disponibilità di uno dei due debitori esecutati che ivi risiede al piano terra.

RISPOSTA AL QUESITO D)

«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, nel complesso, in un palazzetto per civile abitazione costituito da un piano terra con annesso garage, un piano primo e soprastante lastrico solare⁵, che insistono su un lotto ubicato nel comune di Acireale, frazione di Aci Platani (v. FO-1 e FO-2), i cui lavori hanno avuto inizio intorno agli anni cinquanta e sono tuttora incompleti in quanto il piano primo è sprovvisto delle opere di finitura.

Sotto il profilo statico l'unità abitativa è caratterizzata da strutture portanti in muratura, solai in latero cemento, tamponature in laterizio,

⁵ Parzialmente chiuso in assenza di titolo edilizio

copertura di tipo piano (lastrico solare). All'esterno la costruzione si presenta intonaca.

L'ingresso al palazzetto avviene da civico 53 della via Botteghele (v. FO-3), da un portone di ingresso in ferro varcato il quale ci si immette in un disimpegno sul quale prospettano la porta di ingresso al piano terra (v. FO-4), e la scala che conduce al piano primo (v. FO-5).

Il piano terra è costituito da un ingresso (v. FO-6) comunicante con un vano (v. FO-7) ed un cortile interno chiuso con struttura in plexiglass (v. FO-8 e FO-9) che consente l'accesso alla cucina e al garage, dotato di accesso proprio dal civico 49 della via Botteghele (v. FO-10 e FO-11). Il medesimo ingresso comunica con un corridoio ad elle (v. FO-12) che disimpegna un vano (v. FO-13), un ripostiglio (v. FO-14), il W.C. (v. FO-15) ed un ulteriore vano (v. FO-16) comunicante con un altro cortile interno (v. FO-17).

Percorrendo la scala interna si giunge ad una sorta di ammezzato, graficamente rappresentato nel sub 6 (v. FO-18), che conduce ad un'altra rampa di scale (v. FO-19), che consente di raggiungere il piano primo, costituito da un unico grande vano (v. FO-20), disimpegno, (v. FO-21), cucina (v. FO-22) e W.C. (v. FO-23) ancora in corso di realizzazione, con terrazze a livello e balcone prospiciente la via Botteghele (v. FO-24 e FO-25).

La medesima scala interna consente l'accesso al lastrico solare ove insiste un altro vano soggetto a demolizione (v. FO-26).

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

Ambienti PT	vano scala	ingresso	vano	cucina	vano	corridoio	W.C.
sup.(mq)	8,17	5,10	16,88	8,98	13,92	4,95	4,47
Ambienti PT	rip.	vano	cortile sud	cortile nord	garage		
sup.(mq)	1,05	16,72	9,81	4,97	17,97		
Ambienti P 1	vano	dis.	cucina	W.C.	terrazza sud	terrazza nord	balcone
sup.(mq)	28,78	2,39	7,64	4,26	30,72	26,52	4,56
Ambienti P 2	lastrico solare						
sup.(mq)	48,00						

Il piano terra sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 126,29 mq., con un'altezza interna variabile da 3,15 m a 3,50 m., oltre a di 61,80 di superfici scoperte.

La superficie commerciale del piano terra, pari a 130,72 mq., è data dalla somma di:

- 100% della superficie lorda di piano 126,29 mq
- 30% delle superfici scoperte in quanto comunicanti con i
vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente 130,72 mq

Il piano primo sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 69,02 mq., con un'altezza interna pari a 3,50 m., oltre a di 14,78 di superfici scoperte.

La superficie commerciale del piano primo, pari a 80,20 mq., è data dalla somma di:

- 100% della superficie lorda di piano 69,02 mq
- 30% delle superfici scoperte in quanto comunicanti con i

vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente 11,18 mq

La superficie commerciale del garage coincide con la sua superficie lorda pari a 19 mq con altezza interna pari a 4,17 m.

La superficie commerciale del lastrico solare è pari a 4,90 mq ed è data dal 15% della superficie per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

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

- portone di ingresso pedonale e carrabile in ferro e vetro;
- pavimentazione di tutti gli ambienti sia al piano terra che al primo, comprese le superficie esterne ed escluso il pavimento del W.C. al piano primo che ne è sprovvisto, in gres porcellanato;
- scale interne in graniglia;
- garage sprovvisto di pavimentazione;
- rivestimenti in gres porcellanato;
- pareti e soffitti piano terra intonacati e rifiniti con pittura lavabile, piano primo semplicemente intonacati;
- infissi esterni piano terra in alluminio, assenti al piano primo;
- infissi interni in legno al piano terra, assenti al piano primo;;
- lastrico solare pavimentato con mattonelle in gres porcellanato;
- impianto idrico piano terra del tipo incassato, incompleto al piano primo;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia al piano terra, incompleti al piano primo;

Gli impianti elettrico ed idrico – sanitario ove presenti, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità; il costo per il loro adeguamento è pari a 3.000 €.

Il piano terra e gli esterni del fabbricato si presentano in condizioni

manutentive mediocri.

RISPOSTA AL QUESITO m)

«determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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 adotterà il criterio di stima sintetico comparativa.

Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri simili 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 i seguenti valori:

- 500 € per metro quadrato di superficie commerciale per il piano terra;

- 300 € per metro quadrato di superficie commerciale per il piano primo, per il garage ed il lastrico solare.

Si ottiene quindi:

$$V = 130,72 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} + 80,20 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} + 19 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} + 4,90 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} = 96.590 \text{ €}.$$

A tale importo vanno detratte le spese da sostenere per regolarizzare l'immobile e per l'adeguamento degli impianti, pari a 9.471 €, per cui si ottiene un valore di € 87.099. 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: **74.000 €**

RISPOSTA AL QUESITO n)

«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»

Allo stato attuale l'immobile pignorato è catastalmente costituito da quattro subalterni disposti su due piani, più un lastrico solare; si osserva inoltre che le terrazze al livello del primo piano appartengono catastalmente al piano terra e che i due piani hanno in comune l'ingresso e il lastrico solare. Pertanto se si dovesse procedere alla vendita in due lotti sarebbero necessarie delle variazioni catastali. Si preferisce quindi di procedere alla vendita in un unico lotto:

Lotto n° 1: palazzetto indipendente sito nella frazione di Aci Platani del Comune di Acireale, con accesso dal numero 53 della via Botteghele

costituito da un piano terra composto da tre vani ed accessori (cucina, ingresso, corridoio, ripostiglio, W.C. e due cortili interni), più garage, da un piano primo composto da un grande vano più accessori (cucina, disimpegno e W.C.), sprovvisto di rifiniture, e due terrazze a livello ed un lastrico solare

€ 74.000

RISPOSTA AL QUESITO o)

«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 garage sono riportate nell'Allegato n° 3.

RISPOSTA AL QUESITO p)

«accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi 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 q).

CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

- Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in:
Appartamento sito in Acireale, via Botteghelle, n. 51, piano terra, primo e

secondo composto da 5,5 vani catastali, con annesso cortiletto a piano terra, confinante a est con via Botteghele e con altra ditta lungo gli altri punti cardinali, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 6 (ex part. 161 sub 4 graffata con particella 548 sub 1) categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 7, consistenza 5,5 vani, R.C. 238,00 €;

- Lastrico solare, via Botteghele n. 53, piano secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 3, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 48 mq, senza reddito;
- Locale garage posto al piano terra, della superficie di circa 17 mq con accesso dalla via Botteghele n. 49, confinante a nord con appartamento sopra descritto, ad est con via Botteghele, a ovest con cortiletto di pertinenza dell'appartamento sopra descritto e a sud con altra ditta; censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 7 (ex particella 161 sub 5 graffata con particella 548 sub 2), categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, R.C. 90,43 €.
- Appartamento al primo piano facente parte dell'edificio sito in Acireale, via Botteghele, n. 53, composto da 3,5 vani catastali, confinante a est con via Botteghele e con altra ditta lungo gli altri punti cardinali, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 66, part. 161 sub 2 categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. 79,53 €;
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori esecutati; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti ad eccezione del quadro C sezione soggetti

contro dove ad uno dei due debitori esecutati viene attribuita anche la proprietà della metà indivisa del sub 7 (Unità negoziale n. 2) che invece appartiene interamente all'altro debitore esecutato così come specificato nel titolo di provenienza (v. allegato n. 5 – prima vendita)

- Gli immobili risultano essere interamente di proprietà dei debitori esecutati e sono occupati da uno di loro che risiede al piano terra.
- 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.
- Il fabbricato al quale appartengono gli immobili oggetto di pignoramento è stato in parte realizzato negli anni '50 e quindi antecedentemente al 01.09.1967 ed in parte oggetto di condono edilizio pratica n. 15668 del 31.04.2004 ed integrazione del 15.02.2005 prot 8530. Non esiste in atti alcun certificato di abitabilità/agibilità.
- Sono state rilevate le seguenti difformità:
 - diversa distribuzione interna piano terra (sub 6);
 - diversa distribuzione interna piano primo (sub 2) e modifiche di prospetto consistenti nell'apertura di una finestra, nella trasformazione di due finestre in porte e nello spostamento della finestra del W.C.;
 - chiusura con struttura in muratura di una porzione di lastrico solare con la realizzazione di un vano e di un W.C. (sub 3);
 - chiusura in plexiglass del cortiletto lato sud – ovest (sub 6).

- La chiusura con struttura in muratura di una porzione di lastrico solare costituisce aumento di cubatura e, considerata la destinazione urbanistica del lotto di terreno (ZTO B2) e ed il relativo indice di fabbricabilità, non può essere sanata e deve pertanto essere effettuata la riduzione in pristino
- Dopo il rilascio del titolo edilizio di cui alla pratica di condono in corso le difformità rimanenti (diversa distribuzione piani terra e primo, modifica di prospetto piano primo e chiusura cortile interno con copertura in plexiglass), possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, 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 € e di 491 € per la chiusura con struttura precaria del cortile interno
- 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 riduzione in pristino e la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Acireale, Via Botteghe n. 49 – 51 – 53, censiti al N.C.E.U. al foglio n. 61 part. 161 sub 2, 3, 6 e 7.
- 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.
- L'immobile oggetto di espropria è costituito da un palazzetto

indipendente, sprovvisto di alcune opere di finitura con garage di pertinenza, e necessita di qualche lavoro di manutenzione e completamento, di cui si terrà in debito conto in fase di valutazione.

- Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- La vendita sarà effettuata in unico lotto:
- Lotto n° 1: palazzetto indipendente sito nella frazione di Aci Platani del Comune di Acireale, con accesso dal numero 53 della via Botteghele costituito da un piano terra composto da tre vani ed accessori (cucina, ingresso, corridoio, ripostiglio, W.C. e due cortili interni), più garage, da un piano primo composto da un grande vano più accessori (cucina, disimpegno e W.C.), sprovvisto di rifiniture, e due terrazze a livello ed un lastrico solare € 74.000
- 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) Atto di compravendita
- 6) Planimetrie 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 06.09.2022



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

