



TRIBUNALE DI CATANIA



SESTA SEZIONE CIVILE ESECUCIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al numero ruolo generale **296/2019**

Creditore procedente: BANCA AGRICOLA POPOLAE DI RAGUSA, SOC. COOP. PER AZIONI

Debitore esecutato: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



G. E. Ill.ma dott.ssa F. Gallucci

Il C.T.U. dott. ing. G.L.M. Blanco

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al numero ruolo generale **296/2019**

Creditore procedente: BANCA AGRICOLA POPOLAE DI RAGUSA, SOC. COOP. PER AZIONI

Debitore esecutato: [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ecc.mo G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci,

con riferimento al procedimento in intestazione, per il quale la S.V. ha nominato il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Lorenzo Maria Blanco nella qualità di C.T.U., ad espletamento dell'incarico conferitomi, previo giuramento prestato in data 29/11/2021 e contestuale ritiro del fascicolo tecnico in formato digitalizzato ".pdf" presente sulla piattaforma *pst-justizia*, rassego le conclusioni in riferimento ai quesiti richiestimi.

Attenendomi ai quesiti e alle raccomandazioni contenute sia nel verbale di conferimento di incarico di stima, sia nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni in generale per i CTU dal codice civile e dal codice di procedura civile, procedo alla redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio conforme alle prescrizioni di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

La presente relazione di CTU è costituita da n. 30 pagine e n. 6 allegati, nella quale si rassegnano le conclusioni sui quesiti posti inerenti rispettivamente:

- 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

Studio Tecnico Ingegneria dott. Ing. G.L.M. Blanco - mobile +393470697230 - email: glm.blanco@gmail.com

- pec: giuspubblicazioneufficiale@uso.esclusiva-personale.evietaragioni.it - Macerata (CT) 95022 -

Pagine 2/2019 - Pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 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 dia 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** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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 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 di garanzia per vizi del

- bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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) alleggi 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Sommario

PREMESSA	7
QUESITO A	7
RISPOSTA AL QUESITO A	8
QUESITO B	8

RISPOSTA AL QUESITO B.....	8
QUESITO C.....	9
RISPOSTA AL QUESITO C.....	9
QUESITO D.....	9
RISPOSTA AL QUESITO D.....	10
QUESITO E.....	10
RISPOSTA AL QUESITO E.....	10
QUESITO F.....	10
RISPOSTA AL QUESITO F.....	11
QUESITO G.....	11
RISPOSTA AL QUESITO G.....	12
QUESITO H.....	12
RISPOSTA AL QUESITO H.....	12
QUESITO I.....	12
RISPOSTA AL QUESITO I.....	13
QUESITO J.....	13
RISPOSTA AL QUESITO J.....	13
QUESITO K.....	13
RISPOSTA AL QUESITO K.....	13
QUESITO L.....	14
RISPOSTA AL QUESITO L.....	14
QUESITO M.....	14
RISPOSTA AL QUESITO M.....	14
QUESITO N.....	14
RISPOSTA AL QUESITO N.....	14
QUESITO O.....	14
RISPOSTA AL QUESITO O.....	14
QUESITO P.....	14
RISPOSTA AL QUESITO P.....	15
QUESITO Q.....	15
RISPOSTA AL QUESITO Q.....	15
QUESITO R.....	15
RISPOSTA AL QUESITO R.....	15
QUESITO S.....	24
RISPOSTA AL QUESITO S.....	24

QUESITO T	27
RISPOSTA AL QUESITO T.....	27
QUESITO U.....	28
RISPOSTA AL QUESITO U	28
QUESITO V	28
RISPOSTA AL QUESITO V	28
QUESITO W.....	28
RISPOSTA AL QUESITO W	28
QUESITO X.....	28
RISPOSTA AL QUESITO X.....	29
ELENCO ALLEGATI.....	29
CONGEDO CTU	29

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Floriana Gallucci, in riferimento alla procedura esecutiva di cui sopra, in data 01/12/2021 inviava alle parti debitrice e creditrice, rispettivamente a mezzo del servizio postale con raccomandata a/r ed a mezzo pec, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali con sopralluogo fissato in data 14/12/2021 alle ore 12:00 (**allegato 1**) nei luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare e nello specifico caso in contrada Lago SS 2884 km 9 del Comune di Maletto. Nel tempo intercorso dalla data di convocazione alla data di sopralluogo il sottoscritto CTU prendeva visione del fascicolo oggetto della procedura e si metteva in contatto con il legale della parte creditrice per reperire altra documentazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico.

In tale data il sottoscritto si recava sui predetti luoghi effettuando regolare sopralluogo alla presenza della parte debitrice nella persona della sig.ra [REDACTED] e dell'avv. Cinzia Bisicchia in qualità di custode dell'immobile. Alla fine delle operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo, che si allega alla presente relazione (**allegato 2**); inoltre è stata realizzata un'accurata documentazione fotografica.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti in possesso, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., redige la propria relazione tecnica.

QUESITO A

Identifici 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;

RISPOSTA AL QUESITO A

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti del Tribunale.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali aggiornati (allegato 3) dell'immobile oggetto del pignoramento:

Comune di Maletto, c.da Lago SS 284 km 9;

- Abitazione di tipo economico, distinto al N.C.E.U., fg. 15, p.lla 456, sub. 9, Cat. A/3, Cl. 4, consistenza 4 vani, Superficie totale 86 mq r.c. € 202,45;
- Tratto di terreno, distinto al N.C.T., fg. 15, p.lla 460, Qualità SEMMINATIVO Classe 2, superficie 635 mq, r.d. € 1,97 r.a. € 0,82;

Alla data del 19/03/2019, data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, risultavano proprietari degli immobili sopra indicati:

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

Trattasi di unità immobiliare, posta a piano terra sita nel Comune di Maletto con accesso dalla SS 284 km 9 con annesso tratto di terreno; l'unità immobiliare in questione confina per tre lati con la corte antistante il fabbricato (identificata catastalmente al fg. 15 part. 456 sub. 1 B.C.N.C.) e su un lato con altra unità immobiliare distinta in catasto al fg. 15 p.lla 456 sub. 3. Si riscontra una difformità con la planimetria catastale presente in atti, poiché all'interno del vano identificato come cucina in PLN catastale, è stato ricavato un locale ripostiglio.

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;

RISPOSTA AL QUESITO B

Il CTU prendendo visione dei documenti presenti nel fascicolo e confrontando gli stessi con i risultati delle opportune ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania, conferma la correttezza dei dati riportati sia nell'atto di pignoramento che dei dati

riportati nella nota di trascrizione e conferma che il pignoramento ha colpito quote in capo ai debitori stessi.

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;

RISPOSTA AL QUESITO C

Il CTU prendendo visione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO, NOTAIO IN CORLEONE del 03/06/2019, dell'atto di divisione redatto dal NOTAIO PAOLO SAPORITA, NOTAIO IN GIARRE del 03/11/2010 (reperito in sede di CTU), conferma la piena proprietà in capo alle parti debentrici, relativamente all'immobile oggi oggetto del pignoramento, e nello specifico:

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

Si fa altresì notare alla S.V.I. che nella in data 27/09/2019 presso la sede del NOTAIO PAOLO SAPORITA, NOTAIO IN GIARRE, è stato firmato un accordo di mediazione che accerta l'usucapione del terreno censito al fg. 15, p.lla 460 e di ciò si allega nota di trascrizione e verbale di accordo di mediazione in copia conforme a quello ritirato presso la sede del Notaio. Dall'ispezione ipotecaria eseguita sul terreno in questione si può facilmente notare che il verbale di accordo di mediazione del 27/09/2019 Repertorio 39797 e trascritto il data 16/10/2019 sia successivo al verbale di pignoramento immobili del 19/03/2019 Repertorio 3138 trascritto il 02/05/2019.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO D

Il CTU prendendo visione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, in data 03/06/2019 sugli immobili siti in Maletto con accesso dalla SS 284 km 9 riportato rispettivamente al N.C.E.U. al fg. 15 part.lla 456 sub. 9 N.C.T. fg. 15 part.lla 460 riporta l'ultima trascrizione numero 63719/40200 del 26/11/2010, nascente da atto di divisione (allegato 4), **NOTAIO PAOLO SAPORITA, NOTAIO IN GIARRE** in data 03/11/2010, numero di repertorio 31157/15293, a favore di:

- [REDAZIONE] (proprietà per 1/2);

[REDAZIONE] (proprietà per 1/2);

Si fa altresì notare alla S.V.I. che nella in data 27/09/2019 presso la sede del **NOTAIO PAOLO SAPORITA, NOTAIO IN GIARRE**, è stato firmato un accordo di mediazione che accerta l'usucapione del terreno censito al fg. 15, p.lla 460 e di ciò si allega nota di trascrizione e verbale di accordo di mediazione in copia conforme all'originale a quello ritirato presso la sede del Notaio. Dall'ispezione ipotecaria eseguita sul terreno in questione si può facilmente notare che il verbale di accordo di mediazione del 27/09/2019 Repertorio 39797 e trascritto in data 16/10/2019 sia successivo al verbale di pignoramento immobili del 19/03/2019 Repertorio 3138 trascritto il 02/05/2019; di questa situazione non si ha riscontro nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, in data 03/06/2019 poiché successiva alla redazione del documento medesimo ovvero nascente da verbale di accordo di mediazione del 27/09/2019 Repertorio 39797 e trascritto il data 16/10/2019.

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;

RISPOSTA AL QUESITO E

Nulla da segnalare in quanto la documentazione reperita in fase istruttoria è sufficiente alla redazione della presente relazione di CTU.

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;

RISPOSTA AL QUESITO F

Il CTU prendendo visione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, in data 03/06/2019 sugli immobili siti in Maletto con accesso dalla SS 284 km 9 riportato rispettivamente al N.C.E.U. al fg. 15 part.lla 456 sub. 9 N.C.T. fg. 15 part.lla 460, riscontra:

- IPOTECA LEGALE iscritta a Catania il 21/11/2008 ai nn. 67936/15379 per il montante di 20.883,00€ ipoteca di 41.766,00€ a favore di SE.R.I.T. Sicilia agente della Riscossione con sede in Catania contro:

- [REDACTED] (per la quota di 1/2);

- DECRETO INGIUNTIVO del 27/06/2016, iscritto a Catania il 17/05/2017 ai nn. 17421/2425 per il capitale montante di 14.651,03€ ipoteca di 22.000,00€ a favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa C.F.: 00026870881" contro il sig.:

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/03/2019, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Catania Territorio servizio di pubblicità immobiliare il 02/05/2019 ai nn. 16535/12269 a favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa C.F.: 00026870881" contro:

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

- [REDACTED]
(proprietà per 1/2);

- ATTO TRA VIVI – ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE del 27/09/2019 presso NOTAIO PAOLO SAPORITA, NOTAIO IN GIARRE, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Catania Territorio servizio di pubblicità immobiliare il 16/10/2019 ai nn. 41696/30648 (relativamente al tratto di terreno identificato al N.C.T. fg. 15 part.lla 460) a favore di [REDACTED];

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

manca di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

RISPOSTA AL QUESITO G

Di seguito si riportano i riferimenti catastali aggiornati dell'immobile oggetto del pignoramento:

Comune di Maletto, c.da Lago SS 284 km 9;

- **Abitazione di tipo economico, distinto al N.C.E.U., fg. 15, p.lla 456, sub. 9, Cat. A/3, Cl. 4, consistenza 4 vani, Superficie totale 86 mq r.c. € 202,45;**
- **Tratto di terreno, distinto al N.C.T., fg. 15, p.lla 460, Qualità SEMMINATIVO Classe 2, superficie 635 mq, r.d. € 1,97 r.a. € 0,82;**

Alla data del 19/03/2019, data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, risultavano proprietari degli immobili sopra indicati:

- [REDAZIONE]
(proprietà per 1/2);

- [REDAZIONE]
(proprietà per 1/2);

Per quanto riguarda la planimetria presente nella banca dati catastale in atti dal 11/03/1913 scheda n°CT0065924 relativa all'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Maletto fg. 15 part.lla 456 sub. 9, essa risulta difforme in poiché all'interno del vano identificato come cucina in PLN catastale, è stato ricavato un locale ripostiglio.

QUESITO H

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

RISPOSTA AL QUESITO H

Il lotto di terreno dove insiste il fabbricato ed il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade in zona E "verde agricolo" del vigente P.R.G. del comune di Maletto. Vedasi norme di attuazione del vigente P.R.G.

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;

RISPOSTA AL QUESITO I

L'intero piano terra (oggi costituito dai subb. 9 e 3) è stato realizzato con concessione edilizia n. 15/78 del 15/04/1978 P.E. 1092, avente destinazione d'uso "magazzino per deposito attrezzi agricoli" (immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare); in data 25/07/1988 con nota prot. 7384 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 P.E. 42/87 per la sopraelevazione del piano primo (immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare); nella medesima istanza di condono edilizio non si parla di cambio di destinazione d'uso al piano terra anche se l'elaborato allegato relativo al piano terra rappresenta graficamente parte dell'immobile come civile abitazione, e nello specifico la parte oggetto di pignoramento, e la restante parte come deposito oggi identificabile probabilmente con il sub. 3; infine dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Maletto non si hanno tracce di pratiche di frazionamento di unità immobiliari da cui deriva il sub. 9 oggetto di pignoramento immobiliare (allegato 5).

QUESITO J

In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 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

RISPOSTA AL QUESITO J

Si rimanda a quanto già indicato in risposta al punto precedente (allegato 5).

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^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

RISPOSTA AL QUESITO K

Le ragioni del credito per cui si interviene sono successive alla data di entrata in vigore Legge 24.11.2003 n. 326.

Studio Tecnico Ingegneria dott. Ing. G.L.M. Blanco - mobile +393470697230 - email: glm.blanco@gmail.com

- pec: gius.pubblicazioneufficiale@uso.esclusivo.personale@maletto.ct - Catena (CT) 95022 -

Pagina 2/29 - Pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO L

Si rimanda a quanto già indicato in risposta al punto I (allegato 5).

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO M

Non risultano formalità vincoli e/o oneri gravanti sul bene.

QUESITO N

Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO N

Non risultano formalità vincoli e/o oneri gravanti sul bene.

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;

RISPOSTA AL QUESITO O

Non risultano vincoli di censo, livello o uso civico gravanti sul bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**;

RISPOSTA AL QUESITO P

L'immobile non fa parte di alcun complesso immobiliare, ma è parte di un palazzetto familiare non costituito in condominio.

QUESITO Q

accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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);

RISPOSTA AL QUESITO Q

L'immobile oggetto del pignoramento alla data del sopralluogo risultava occupato da uno dei due debitori, nello specifico da [REDACTED] e dai suoi due figli entrambi maggiorenni.

QUESITO R

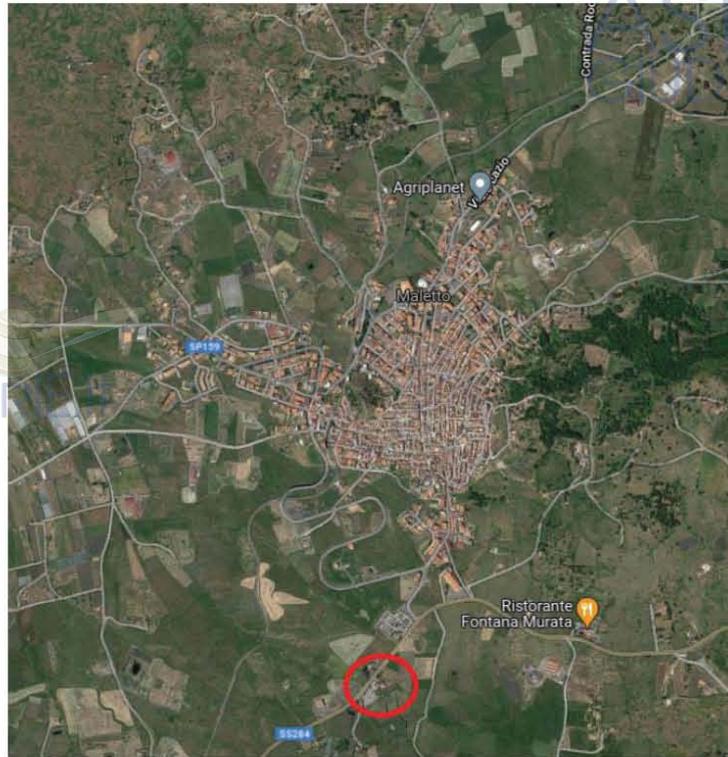
elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori,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

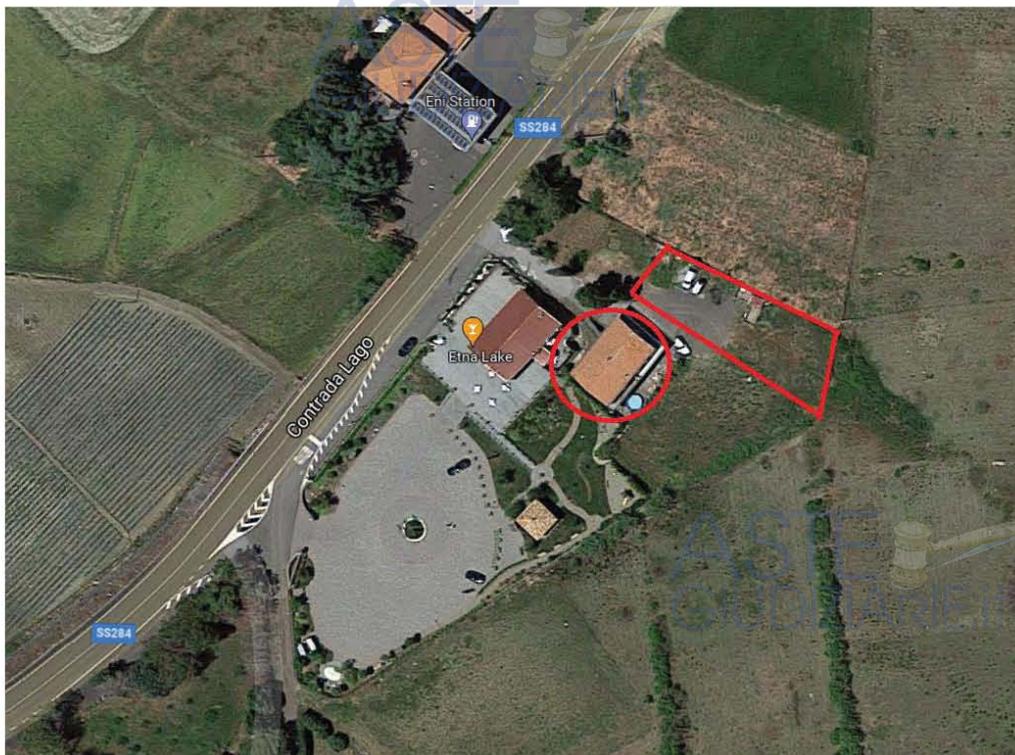
RISPOSTA AL QUESITO R

Descrizione generale degli immobili sito nel Comune di Maletto al fg. 15 part.IIa 456 sub. 9 (abitazione di tipo economico) e tratto di terreno sito nel Comune di Maletto al fg. 15 part.IIa 460.

L'immobile oggetto di pignoramento si presso SS 284 al km 9, fuori il centro urbano, ed a circa 2 Km dalla piazza principale del Comune, ovvero Piazza IV Novembre. L'immobile è facilmente raggiungibile attraverso delle strade carrabili.



Comune di Maletto



SS 284 Km 9, Maletto

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra di un palazzetto familiare a complessive due elevazioni fuori terra. Il lotto dove è ubicato l'immobile confina lungo tutto il perimetro con corte comune identificata al fg. 15 part. 456 sub. 1 B.C.N.C.. Il fabbricato, è costruito con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto a falde; l'immobile esternamente presenta dissesti visibili ad occhio nudo quali ad esempio lo sfondellamento delle pignatte dei balconi sovrastanti e l'ammaloramento della facciata non rifinita, con evidenti macchie di acqua provenienti sia dal terreno sottostante che dai balconi sovrastanti. Le pareti esterne dell'immobile, sono realizzate lungo tutti i prospetti con tamponature di blocchi in muratura. Le pareti interne sono realizzate con pannelli divisorii in laterizi dello spessore di 15 cm e rifinite con intonaco civile e pittura.

In conclusione, l'immobile, nelle sue parti esterne (prospetti ecc.) si può definire in uno scarso stato di conservazione.

FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE



FO1 – Prospetto Sud-est

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FO2 – Prospetto Nord-Est



FO3 – Ingresso fabbricato



FO4 – terreno



FO5 – terreno

a) **Descrizione dell'unità immobiliare – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – fg. 15 part. 456 sub. 9**



L'unità immobiliare posta al piano terra è raggiungibile direttamente dalla SS 284 Km 9 e percorrendo una stradella interna con cortile dove è ubicato l'immobile. Dalla porta di ingresso si accede al vano cucina soggiorno dal quale è possibile accedere ad un ripostiglio e ad un disimpegno che divide due camere da letto ed un locale wc.

Le superfici, da un attento rilievo metrico, risultano: (allegato 6)

Abitazione di tipo popolare fg. 15 part. 456 sub. 9

VANO	DIMENSIONE	SUPERFICIE UTILE
Cucina soggiorno		36.54 mq
Rip.	1.40x 3.40 =	4.76 mq
Disimpegno	4.45 x 1.45 =	6.45 mq
WC	1.70 x 3.40 =	5.78 mq
Camera 1	2.60 x 3.40 =	8.84 mq
Camera 2	4.45 x 3.70 =	16.47 mq
Superficie utile totale		74.00 mq
Superficie lorda totale		94.00 mq

I soffitti sono realizzati con solai in latero cemento ed hanno un'altezza di 3,00 m.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

I pavimenti sono tutti in gres porcellanato;

Gli infissi esterni sono realizzati in legno tenero e vetro singolo e avvolgibili in pvc.

Il locale bagno si trova in un buono stato di manutenzione e risulta essere funzionante. Esso presenta un rivestimento in ceramica per 1.80 ml di altezza per tutte le pareti. E' dotato di lavabo, wc con cassetta a zaino in ceramica, bidet, e doccia. E' presente uno boiler ad accumulo elettrico.

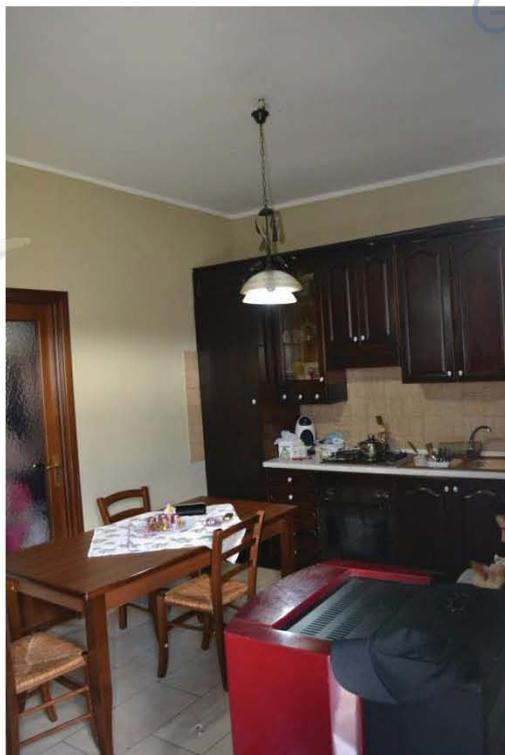
La cucina presenta un rivestimento in maiolica per tutta la lunghezza della parete che la ospita.

Tutte le pareti presentano un rivestimento in cartongesso per un'altezza pari a 110 cm a protezione delle infiltrazioni di risalita dal terreno sottostante.

Nel locale soggiorno è presente un termocamino.

E' presente impianto elettrico ma non si è in possesso della certificazione dello stesso ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia.

In conclusione, l'unità immobiliare si può definire, internamente in un discreto stato di conservazione, mentre esternamente in un pessimo stato di conservazione.



FO6- Cucina



FO7- soggiorno



FO8- Disimpegno



FO9- Camera



F10- Camera



F11 - Bagno

b) **Descrizione dell'unità immobiliare – TERRENO – fg. 15 part. 460 Seminativo di Classe 2 635 mq**

Il terreno in questione è utilizzato parzialmente come piazzale posteggio auto ed in parte seminativo incolto. L'estensione come da visura catastale è pari a 635 mq i confini sono parzialmente definiti.

Superficie lorda totale

635.00 mq

Studio Tecnico Ingegneria dott. Ing. G.L.M. Blanco - mobile +393470697230 - email: glm.blanco@gmail.com

- pec: giuspubblicazioneufficiale@studioesclusivo.com - Via Guglielmo Marconi n. 41 - Catania (CT) 95022 -
Pag. 2/29 - Pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO S

determini il **valore 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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);



RISPOSTA AL QUESITO S

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la seguente metodologia.

Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in esame, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate accessibili dal sito www.agenziaentrate.gov.it

Computo delle superfici

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre in muri in comunione computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle parti comuni a più unità immobiliari (corpo scala condominiale, corsia garage condominiale), nella loro quota parte, non viene presa in considerazione nel calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata determinata sommando (*Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa - IV edizione cap. 19*):

- a) la superficie lorda dei vani principali abitabili e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, corridoio, ingresso) per intero;
- b) la superficie dei balconi, terrazze, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicante con in vani principali, moltiplicata per il fattore 0,30 fino a 25 mq. e per il fattore 0,10 per la quota eccedente;
- c) la superficie di verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale 80%; veranda non abitabile 60%, veranda non regolarizzata 30%;

La superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In base al sopralluogo e alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

UNITA' IMMOBILIARE – fg. 15, part. 456 sub.9 – abitazione popolare

Ambiente	Sup. utile (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale (mq.)	Condizioni
Appartamento	74,00	94,00	1	94,00	discrete
TOTALE				94,00	

Stima secondo la valutazione di mercato

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita, ovviamente, fonda la sua oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Un fattore importante per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e per l'attuale periodo economico a capitalizzare nel settore edilizio.

Dalle indagini di mercato per immobili con simili caratteristiche si evidenziano i seguenti valori:

Abitazione di tipo economico

BORSINO IMMOBILIARE

Fascia di minor pregio 350,00 €/mq

Fascia di maggior pregio 464,00 €/mq

AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

Valore stimato Minimo 28.200,00 €

Valore stimato Medio 37.600,00 €

Valore stimato Massimo 42.000,00 €

Studio Tecnico Ingegneria dott. Ing. G.L.M. Blanco - mobile +393470697230 - email: glm.blanco@gmail.com

Stima secondo la valutazione dell'OMI

Il valore degli immobili può essere effettuato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari in riferimento ad alcuni parametri, quali la fascia/zona, la tipologia, lo stato di conservazione e il valore di mercato, definiti dall'OMI.

Rilevando il prezzo minimo e massimo di immobili ubicati in zone simili e facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Dal risultato della banca dati dell'OMI – anno 2021 – semestre 1, gli immobili in oggetto ricadono nella fascia extraurbana/C.DE FERRAZZOLO- FEUDO SOPRANO- RUSTICA, Codice di zona R1, microzona catastale 2, abitazione di tipo economico, evidenziando un valore:

ABITAZIONI TIPO ECONOMICO

min. €/mq 300,00 max. €/mq 450,00;

Valore di Stima – unità immobiliare piano terra – Abitazione di tipo economico

Per l'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio/alto sia delle stime fornite dall'OMI che dai prezzi di mercato per la zona in oggetto;

UNITA' IMMOBILIARE – PIANO TERRA– fig. 15, part. 456, sub. 9 – abitazione economico

	Valore €/mq.	Sup. commerciale (mq.)	Valutazione €
Valutazione di mercato	300,00	94,00	28.200,00
Valutazione OMI	300,00	94,00	28.200,00
Valutazione Borsino Immobiliare	350,00	94,00	32.900,00

Eseguendo la media aritmetica dei 3 valori risulta:

valore medio $V_m = € 32.900,00 + € 28.200,00 + € 28.200,00 = € 89.300,00 / 3 = € 29.766,67$

VALORE MEDIO: € 29.766,67

UNITA' IMMOBILIARE – fig. 15, part. 460 – Seminativo di classe 2

Ambiente	Sup. utile (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale (mq.)	Condizioni
terreno	635,00	635,00	1	635,00	

TOTALE				635,00	
---------------	--	--	--	---------------	--

AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

Valore stimato 7,00 €/mq

**UNITA' IMMOBILIARE – fg. 15, part. 460 – Seminativo di classe 2**

	Valore €/mq.	Sup. commerciale (mq.)	Valutazione €
Valutazione di mercato	7,00	635,00	4.445,00

VALORE MEDIO: € 4.445,00**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;

RISPOSTA AL QUESITO T**UNITA' IMMOBILIARE – fg. 15 part. 456, sub. 9**

In riferimento al valore preso in considerazione si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi in diminuzione.

Si applicherà, quindi, considerato un discreto stato di conservazione dell'immobile ed il fatto che il vano ingresso è praticamente un vano scala, un coefficiente correttivo di – 20% anche in assenza di garanzia vizi, che modifica il valore medio ricavato in:

valore medio $V_m = € 29.766,67 - 20\% = € 23.813,34$

VALORE MEDIO: € 23.813,34**UNITA' IMMOBILIARE – fg. 15 part. 460**

valore medio $V_m = € 4.445,00 - 20\% = € 3.556,00$

VALORE MEDIO: € 3.556,00**VALORE DI STIMA APPARTAMENTO = € 23.500,00****VALORE DI STIMA TERRENO = € 3.500,00**

da considerarsi il valore a base d'asta degli immobili oggetto di esecuzione.

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;

RISPOSTA AL QUESITO U

Poiché trattasi di unità immobiliari separate e con possibilità di accessi indipendenti si potranno formare **2 lotti separati**, ovvero:

LOTTO 1 APPARTAMENTO fg. 15 part. 456 sub. 9 - **€ 23.500,00**

LOTTO 2 TERRENO fg. 15 part. 460 - **€ 3.500,00**

QUESITO V

alleggi 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;

RISPOSTA AL QUESITO V

Si rimanda al relativo allegato fotografico digitale.

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;

RISPOSTA AL QUESITO W

Per le sopradescritte unità immobiliari, come si evince **dall'atto di compravendita (allegato 4)** e dalla **certificazione ipocatastale**, i **debitori sono pieni proprietari dell'unità immobiliare**;

QUESITO X

a) 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

RISPOSTA AL QUESITO X

Per le sopradescritte unità immobiliari, come si evince **dall'atto di compravendita (allegato 4) e dalla certificazione ipocatastale, i debitori sono pieni proprietari dell'unità immobiliare;**

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Convocazioni per operazioni peritali;

Allegato 2 - Verbale di Sopralluogo;

Allegato 3 - Documentazione catastale aggiornata;

Allegato 4 - Atto di compravendita;

Allegato 5 - Documentazione Urbanistica;

Allegato 6 - Rilievo planimetrico;

CONGEDO CTU

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto le conclusioni in merito ai quesiti postimi in riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice istruttore ritenesse opportune.

Aci Catena lì 28 Febbraio 2022

Il CTU

Dott. Ing Giuseppe Lorenzo Maria Blanco

ASTE
GIUDIZIARIE.it