

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II. - SESTA SEZ. CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa CRISTIANA DELFA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione
Immobiliare 324/2023 del R.G.E.

promossa da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Codice fiscale: 10508010963

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Incarico	6
Premessa.....	6
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;.....	6
RISPOSTA AL QUESITO A.	6
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;	8
RISPOSTA AL QUESITO B.	8
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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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;	8
RISPOSTA AL QUESITO C.	9
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;.....	9
RISPOSTA AL QUESITO D.	9
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;.....	9
RISPOSTA AL QUESITO E.	9
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;.....	10
RISPOSTA AL QUESITO F.	10
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;	11
RISPOSTA AL QUESITO G.	11
QUESITO H. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;	11
RISPOSTA AL QUESITO H.	11

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; 12

RISPOSTA AL QUESITO I 12

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; 12

RISPOSTA AL QUESITO J 12

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 13

RISPOSTA AL QUESITO K 13

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; 13

RISPOSTA AL QUESITO L 13

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; 13

RISPOSTA AL QUESITO M 14

QUESITO N. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; 14

RISPOSTA AL QUESITO N 14

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; 15

RISPOSTA AL QUESITO O 15

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**; 15

RISPOSTA AL QUESITO P 15

QUESITO Q. accerti se i **beni pignorati siano abitati 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)** 15

RISPOSTA AL QUESITO Q. 15

QUESITO R. elenchi ed **individu**i 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; 16

RISPOSTA AL QUESITO R. 16

QUESITO 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); 17

RISPOSTA AL QUESITO S. 18

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; 18

RISPOSTA AL QUESITO T. 18

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; 18

RISPOSTA AL QUESITO U. 19

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; 19

RISPOSTA AL QUESITO V. 19

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; 19

RISPOSTA AL QUESITO W. 19

QUESITO X. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati** in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente..... 19

RISPOSTA AL QUESITO X. 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con decreto di nomina del 16.10.2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristiana Delfa, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio al Corso Italia n°207 - 95127 Catania, e-mail info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, mobile 3384566798 fisso 0958361558, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1 - APPARTAMENTO facente parte del complesso edilizio, sito nel Comune di Acireale (CT), Via Leonardo da Vinci n°38, piano 2°, Censito al foglio 65, particella 533, sub 7, Cat. A/2.**

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti della procedura esecutiva immobiliare n°324/2023, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la suddetta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, una unità abitativa facente parte di un complesso edilizio in via Leonardo da Vinci n°38 ad Acireale, sita al piano secondo.

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, il sottoscritto - previo avviso inviato alle parti interessate ed alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Riccardo Enrico Chisari, in data 11.11.2024 effettuava il sopralluogo presso il sopra indicato immobile; In tale circostanza lo scrivente aveva modo di redigere un report fotografico dei luoghi di cui all'Allegato 02 ed effettuare gli opportuni rilievi metrici del caso, riportando i dati in separati fogli, nonché di redigere il verbale di sopralluogo, sottoscritto da tutte le parti presenti e prodotto in Allegato 01.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, l'esperto stimatore si è dunque adoperato nella redazione e deposito del presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al già menzionato mandato conferitogli.

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;

RISPOSTA AL QUESITO A.

L'appartamento oggetto della presente è sito al piano secondo di un fabbricato edilizio condominiale composto da più corpi di fabbrica aventi scale di accesso condominiali distinte con lettere A, B, C ecc, (Allegato 02 - foto aerea) composto da tre elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria risalente all'anno 1980/81. (Allegato 11) Tutto il fabbricato edilizio, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con intonaco tradizionale. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Acireale, ed esattamente in via Leonardo da Vinci al civico 38. Come già sopra indicato la zona dove ricade l'immobile è un'area semicentrale del

comune di Acireale a ridosso dell'area del centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali condominiali, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Dal civico 38 - Palazzina A - della Via Leonardo da Vinci tramite un portone condominiale pedonale, ci si immette all'interno di un ampio androne condominiale della palazzina A, il quale contiene la scala che conduce ai vari livelli di piano del condominio. Giunti al pianerottolo di piano si accede sulla sinistra all'appartamento in questione. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 04) Attraversando la porta di accesso all'appartamento in questione, si accede ad un piccolo vano d'ingresso direttamente collegato al vano 01 di soggiorno tramite un grande arco praticato sulla parete. Il vano d'ingresso è direttamente collegato al disimpegno, che a sua volta distribuisce nell'ordine: sulla destra e sulla sinistra gli altri ambienti: vano 2, vano 3, vano ripostiglio, vano 4, Servizio igienico, vano cucina. Dal vano cucina si raggiunge una veranda realizzata chiudendo parzialmente il balcone sul fronte sud. Una porzione di tale veranda accoglie una piccola lavanderia/wc. Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di balconi sul fronte nord e sud. (Allegato 02 - da foto 05 a foto 30)

Va doverosamente evidenziato che:

*vi sono delle incongruenze tra il progetto approvato, la pianta catastale e lo stato di fatto riscontrato. Precisamente nel caso specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna tra progetto approvato e pianta catastale: di fatti nella pianta catastale viene rappresentato un ampliamento del vano cucina a discapito del vano lavanderia che viene ridimensionato identicamente al vano d'ingresso. Inoltre, due vani sul fronte nord vengono unificati in un unico vano e quest'ultimo presenta una grande apertura direttamente sul vano d'ingresso. (Allegati 05 - 10) Rispetto a quanto rilevato nello stato di fatto a confronto con la pianta catastale si riscontra una nuova suddivisione degli spazi interni e precisamente la realizzazione di un nuovo vano con ingresso dal disimpegno, suddividendo il vano più grande sul fronte nord. Inoltre, viene realizzata su una porzione del balcone posto sul fronte sud, una veranda. (Allegato 05 - 06) Tali variazioni riscontrate, cioè diversa distribuzione interna e realizzazione della veranda sul balcone a sud, **sono sanabili urbanisticamente**, mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, per il tramite di tecnico abilitato, per diversa distribuzione interna con ammenda pari ad € 1.000, e una C.I.L.A. per la veranda, per il tramite di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 20 L.R. n°4/2003 con un versamento pari ad € 25/mq di superficie coperta. Successivamente, per il tramite di un tecnico abilitato, si dovrà dare seguito all'aggiornamento catastale della pianta dell'immobile presentando una nuova DOGFA con un costo presunto pari ad € 700 comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate. Tutti gli oneri per la bonifica urbanistica per come rappresentato, saranno decurtati dal valore commerciale del bene stimato.*

APPARTAMENTO al piano secondo, di vani utili 4 oltre un servizio igienico, un ripostiglio, una veranda, una lavanderia/wc, due balconi esposizione nord/sud, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: vano d'ingresso, vano di soggiorno (vano 01), un disimpegno, un vano studio (vano 02) due camere da letto (vani 03 e 04), un piccolo vano ripostiglio, un servizio igienico, un vano cucina, una veranda, una lavanderia/wc raggiungibile dalla veranda, due balconi. (Allegato 05, Allegato 06)

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.109,50.

La superficie dei balconi è pari a mq.21,45.

La superficie della veranda è pari a mq. 7,62.

La superficie commerciale totale dell'appartamento, è pari a mq. 139,00. (Allegato 06)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	109,50 mq	126,40 mq	1,00	126,40 mq	3,00 m	secondo
Balconi scoperti	21,45 mq	21,45 mq	0,25	5,36 mq	0,00 m	secondo
Veranda	7,62 mq	7,62 mq	0,95	7,24 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		

Superficie convenzionale complessiva: 139,00 mq

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'appartamento ad esclusione dei servizi igienici è in mattonelle di clinker da cm. 33x33;
- la pavimentazione del servizio igienico è in mattonelle di ceramica da cm.40x20 compreso il rivestimento parietale per un'altezza pari a circa h. 2,00;
- la pavimentazione della lavanderia/wc è in mattonelle di clinker da cm.15x15, mentre il rivestimento parietale è in mattonelle di ceramica da cm.20x15 per un'altezza pari a circa h. 1,50;
- le porte interne sono in legno tamburato nobilitato;
- gli infissi esterni, sono in legno massello con vetro singolo e serrande in pvc;
- la veranda è in alluminio anodizzato;
- le pareti sono trattate parte con idropitture, parte con spatolati, parte con vernici al plastico;
- il rivestimento parietale del vano cucina è in mattonelle di ceramica da cm.20x15 per un'altezza pari a circa h. 2,80;
- impianto idrico è sottotraccia;
- impianto elettrico è funzionante ma non è a norma.

- **Pertinenze e accessori:** Il bene pignorato non presenta pertinenze.
- **Dati catastali:**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	533	7		A/2	4	6 vani	133 mq	266,49	2°	

(Allegato 04)

- **Confini attuali:** L'immobile in questione confina a NORD con area libera su Via Leonardo da Vinci, ad EST con [REDACTED] e scala condominiale, SUD con area libera su cortile condominiale, e a OVEST con la palazzina B.
- **Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti:** - I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

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 ABBAIA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;

RISPOSTA AL QUESITO B.

I dati riportati nell'atto di pignoramento –ma anche in nota di trascrizione– risultano corretti, anche in merito alla corrispondenza delle quote.

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 O UNO DEI SUOI DANTI CAUSA NE ABBIANO 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 bene immobile oggetto della presente risulta appartenere per intero (1/1) all'esecutata in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca. (Allegati 12 -13)

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;

RISPOSTA AL QUESITO D.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1981		atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVAN BOSCO	10/09/1981	14891	6960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	17/09/1981	32963	27634
Dal 29/08/2002		atto per separazione consensuale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PATRIZIA PATANE'	29/08/2002	2262	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	13/09/2002	34700	26292

(Allegati 12 -13)

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.

Relativamente all'accertamento di eventuali mancanze documentali non si registra alcuna incompletezza né necessità di sollecitare il creditore procedente ad eventuale integrazione. Dall'esame

della documentazione agli atti del procedimento è stato possibile riscontrare infatti ogni completezza di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

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.

Formalità pregiudizievoli (Allegato 13)

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Catania il 11/10/2004
Reg. gen. 53692 - Reg. part. 14058
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Catania il 28/05/2007
Reg. gen. 38565 - Reg. part. 11079
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di General Electric Capital Bank S.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Catania il 26/02/2009
Reg. gen. 12053 - Reg. part. 3314
Quota: 1/1
Importo: € 217.500,00
A favore di Barclays Bank PLC
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 23/06/2023
Reg. gen. 30815 - Reg. part. 23245
Quota: 1/1
A favore di Cattleya Mortgage Finance S.R.L.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

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;

RISPOSTA AL QUESITO G.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Acireale											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	533	7		A/2	4	6 vani	133 mq	266,49	2°	

(Allegati 04 - 05)

- **Regolarità catastale:** Gli immobili risultano regolarmente censiti come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli Allegati 03 - 04 - 05.
- **Difformità delle piante catastali e dei dati catastali:** Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato. Va doverosamente evidenziato che: vi sono delle incongruenze tra il progetto approvato, la pianta catastale e lo stato di fatto riscontrato. Precisamente nel caso specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna tra progetto approvato e pianta catastale: di fatti nella pianta catastale viene rappresentato un ampliamento del vano cucina a discapito del vano lavanderia che viene ridimensionato identicamente al vano d'ingresso. Inoltre, due vani sul fronte nord vengono unificati in un unico vano e quest'ultimo presenta una grande apertura direttamente sul vano d'ingresso. (Allegati 05 - 10) Rispetto a quanto rilevato nello stato di fatto a confronto con la pianta catastale si riscontra una nuova suddivisione degli spazi interni e precisamente la realizzazione di un nuovo vano con ingresso dal disimpegno, suddividendo il vano più grande sul fronte nord. Inoltre, viene realizzata su una porzione del balcone posto sul fronte sud, una veranda. (Allegato 05 - 06) Tali variazioni riscontrate, cioè diversa distribuzione interna e realizzazione della veranda sul balcone a sud, sono sanabili urbanisticamente, mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, per il tramite di tecnico abilitato, per diversa distribuzione interna con ammenda pari ad € 1.000, e una C.I.L.A. per la veranda, per il tramite di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 20 L.R. n°4/2003 con un versamento pari ad € 25/mq di superfice coperta. Successivamente, per il tramite di un tecnico abilitato, si dovrà dare seguito all'aggiornamento catastale della pianta dell'immobile presentando una nuova DOCFA con un costo presunto pari ad € 700 comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate. Tutti gli oneri per la bonifica urbanistica per come rappresentato, saranno decurtati dal valore commerciale del bene stimato.

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 rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al N.C.T. e non ad unità ricadenti in N.C.E.U., come nel caso in questione.

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.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile e rispondenza ai provvedimenti autorizzativi:** L'appartamento oggetto della presente è sito al piano secondo un fabbricato edilizio condominiale composto da più corpi di fabbrica aventi scale di accesso condominiali distinte con A, B, C ecc., (**Allegato 02 - foto aerea**) composto da tre elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria risalente all'anno 1980/81, così come risultante dal certificato di Abitabilità ed inoltre come rilevabile dalle caratteristiche costruttive riscontrate sui luoghi. (**Allegato 11**)
- **Rispondenze a provvedimenti autorizzativi:** tutto il complesso edilizio residenziale è stato costruito con,
 - Concessione Edilizia N° 498 del 22.12.1978 – pratica n°532/'78;
 - 1° Variante del 05.12.1979 alla C.E. N° 498 – pratica n° 264/'79;
 - 2° Variante del 15.12.1980 alla C.E. N° 498 – pratica n° 240/'80;
 - Abitabilità N°030/81 del 09.07.1981.
- **Difformità riscontrate:** Va doverosamente evidenziato che vi sono delle incongruenze tra il progetto approvato, la pianta catastale e lo stato di fatto riscontrato. Precisamente nel caso specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna tra progetto approvato e pianta catastale: di fatti nella pianta catastale viene rappresentato un ampliamento del vano cucina a discapito del vano lavanderia che viene ridimensionato identicamente al vano d'ingresso. Inoltre, due vani sul fronte nord vengono unificati in un unico vano e quest'ultimo presenta una grande apertura direttamente sul vano d'ingresso. (**Allegati 05 - 10**) Rispetto a quanto rilevato nello stato di fatto a confronto con la pianta catastale si riscontra una nuova suddivisione degli spazi interni e precisamente la realizzazione di un nuovo vano con ingresso dal disimpegno, suddividendo il vano più grande sul fronte nord. Inoltre, viene realizzata su una porzione del balcone posto sul fronte sud, una veranda. (**Allegati 05 - 06**)

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;

RISPOSTA AL QUESITO J.

Le variazioni riscontrate sui luoghi e indicate nel paragrafo precedente, cioè diversa distribuzione interna e realizzazione della veranda sul balcone a sud, **sono sanabili urbanisticamente**, mediante presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria**, per il tramite di tecnico abilitato, per diversa distribuzione

interna con ammenda pari ad € 1.000, e una **C.I.L.A. per la veranda**, per il tramite di un tecnico abilitato, **ai sensi dell'art. 20 L.R. n°4/2003** con un versamento pari ad € 25/mq di superfice coperta. Successivamente, per il tramite di un tecnico abilitato, si dovrà dare seguito all'aggiornamento catastale della pianta dell'immobile presentando una nuova DOCFA con un costo presunto pari ad €700 comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate. Tutti gli oneri per la bonifica urbanistica per come rappresentato, saranno decurtati dal valore commerciale del bene stimato. **(Allegati 05 - 06 - 10)** I COSTI per la bonifica urbanistica di quanto sopra indicato, verosimilmente si possono riassumere così:

- redazione e presentazione presso l'ente comunale di C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna, a firma di tecnico abilitato € 900 compresi oneri di legge, inoltre sanzione amministrativa da versare alle casse comunali pari ad € 1.000;
- redazione e presentazione presso l'ente comunale di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 per la realizzazione della veranda, a firma di tecnico abilitato € 900 compresi oneri di legge, inoltre € 25/mq da versare alla casse comunali pari ad € 25 x mq. 7,62 = € 190,50;
- Aggiornamento catastale della pianta aggiornata € 700 compreso oneri da versare all'agenzia delle entrate ex catasto.

Pertanto, si avrà un totale verosimile dei costi pari ad € 3.690,50. Tale costo sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

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. 380/01** , 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.

Il bene oggetto di pignoramento non è correlabile a domande in sanatoria di cui all'art. 40, 6[^] comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, e/o ai sensi del D.L. 269/2003**, in virtù di quanto già riportato nei paragrafi **I. e J.** sopra argomentati.

QUESITO L. IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, OVE **L' ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE** , QUANTIFICHICI 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;

RISPOSTA AL QUESITO L.

In virtù di quanto sopra riportato, il bene oggetto di pignoramento non rientra in casi di insanabilità urbanistica e catastale.

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;

RISPOSTA AL QUESITO M.

Sul bene oggetto di pignoramento non si registrano formalità, vincoli od oneri né tantomeno quelli di natura condominiale.

QUESITO N. VERIFICHI L' ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL' ACQUIRENTE;

RISPOSTA AL QUESITO N.

Sul bene oggetto di pignoramento non si registrano pendenze condominiali in quanto, circa le unità del fabbricato con meno di n°8 unità (palazzina A), **non risulta costituito il Condominio.**

Iscrizioni (Allegato 13)

- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Catania il 11/10/2004
Reg. gen. 53692 - Reg. part. 14058
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Catania il 28/05/2007
Reg. gen. 38565 - Reg. part. 11079
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di General Electric Capital Bank S.A.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Catania il 26/02/2009
Reg. gen. 12053 - Reg. part. 3314
Quota: 1/1
Importo: € 217.500,00
A favore di Barclays Bank PLC
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00

Trascrizioni (Allegato 13)

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 23/06/2023
Reg. gen. 30815 - Reg. part. 23245
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]

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 SUDETTI TITOLI;

RISPOSTA AL QUESITO O.

- ✓ Dallo studio degli atti, l'esecuzione forzata non ha colpito un mero diritto di enfiteusi, ma l'oggetto del trasferimento è il diritto di proprietà del bene pignorato (appartamento).
- ✓ Dalla consultazione del titolo di proprietà (**Allegati 13 - 14**), risalenti fino alla prima alienazione del bene da parte del costruttore, risulta che il bene è stato trasferito dalla parte venditrice, con la garanzia della piena proprietà, disponibilità e sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, e pertanto si esclude la presenza di un vincolo di enfiteusi o livello.
- ✓ Si è verificato che dagli atti catastali ed ipotecari (**Allegati 04 - 13**), non emerge alcuna indicazione di livelli o usi civici gravanti sul bene, quali annotazioni iscritte in visura.
- ✓ Il bene oggetto della presente, facente parte di un complesso residenziale, è stato edificato a seguito di un titolo autorizzativo rilasciato dal comune di appartenenza. Tale azione esclude e/o annullerebbe qualsiasi possibile uso civico gravante sul fondo/terreno originario, ammesso che ci fosse mai stato, per effetto dell'avvenuta interversione del possesso in forza dell'art. 1164 c.c. che ne giustificerebbe un eventuale rientro nel pieno possesso per usucapione.

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.

In merito agli accertamenti in questione si rimanda a quanto già riportato nel precedente paragrafo afferente agli aspetti condominiali. Si precisa che le unità abitative del fabbricato condominiale, con meno di n°8 unità (palazzina A), **non hanno costituito il Condominio.**

QUESITO Q. ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO **ABITATI DAL DEBITORE** (NEL SENSO DI DESTINAZIONE EFFETTIVA DEL BENE A RESIDENZA STABILE DEL DEBITORE, IN BASE ALLO STATO DEI LUOGHI RICONTRATO 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.

I debitori abitano abitualmente l'immobile oggetto di pignoramento.

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 RISPONDERA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO;

RISPOSTA AL QUESITO R.

- **Tipologia dell'immobile:** L'appartamento oggetto della presente è sito al piano secondo un fabbricato edilizio condominiale composto da più corpi di fabbrica aventi scale di accesso condominiali distinte con lettere A, B, C ecc, (Allegato 02 - foto aerea) composto da tre elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria risalente all'anno 1980/81. (Allegato 11) Tutto il fabbricato edilizio, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con intonaco tradizionale. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento.
- **Ubicazione del bene:** L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Acireale, ed esattamente in via Leonardo da Vinci al civico 38. Come già sopra indicato la zona dove ricade l'immobile è un'area semicentrale del comune di Acireale a ridosso dell'area del centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali condominiali, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea)
- **Accessi e confini del bene:** Al bene pignorato si accede dal civico 38 della Via Leonardo Da Vinci tramite un portone d'ingresso condominiale con affaccio diretto su strada. L'immobile (appartamento) in questione confina a NORD con area libera su Via Leonardo da Vinci, ad EST con proprietà d'agostino e scala condominiale, SUD con area libera su cortile condominiale, e a OVEST con la palazzina B.
- **Dati catastali :**

Catasto fabbricati (CF) Comune di Acireale											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	533	7		A/2	4	6 vani	133 mq	266,49	2°	

(Allegati 04 - 05)

- **Pertinenze, accessori e servitù:** L'immobile sopra descritto non presenta pertinenze né accessori né servitù.
- **Caratteristiche e destinazione di zona:** L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Acireale, a ridosso dell'area del centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali condominiali, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea)

- **Determinazione della superficie commerciale:** La superficie commerciale, uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e della superficie calpestabile (superficie totale netta) per come riportato nella tabella sottoindicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 139,00. (Allegato 06)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	109,50 mq	126,40 mq	1,00	126,40 mq	3,00 m	secondo
Balconi scoperti	21,45 mq	21,45 mq	0,25	5,36 mq	0,00 m	secondo
Veranda	7,62 mq	7,62 mq	0,95	7,24 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				139,00 mq		

(Allegato 06)

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.109,50.

La superficie dei balconi è pari a mq.21,45.

La superficie della veranda è pari a mq. 7,62.

La superficie commerciale totale dell'appartamento, è pari a mq. 139,00. (Allegato 06)

In premessa alla stima commerciale del bene oggetto di pignoramento, questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto oltre ai coefficienti di valutazione:

- dell'area semicentrale in cui è ubicato l'immobile;
- della tipologia costruttiva del corpo di fabbrica condominiale e del suo stato di manutenzione;
- della vetustà dell'immobile;
- della sua composizione/consistenza interna pari 6 vani catastali;
- della sua altezza interna utile pari a 3,00 ml;
- della sua buona panoramicità;
- dell'anno 1981 di costruzione;
- degli impianti esistenti funzionanti, ma non adeguati alle odierne vigenti normative;
- della Superficie Commerciale – S_c – pari a mq. 139,00.
- **coefficienti di valutazione (C_v pari ad un totale di 0,99):**
 - destinazione d'uso (abitativa) 1,00
 - ubicazione (semicentrale) 1,10
 - posizione piano 2° 1,00
 - orientamento 0,90
 - esposizione e vista (affacci o meno su strada) 1,00
 - solidità strutturale (c.a. no antisismico) 1,00
 - qualità di finiture (economico, civile) 1,00
 - altezza interna (>2,70) 1,00
 - luminosità (diretta, indiretta) 1,00
 - stato conservazione (appartamento) 1,00

QUESITO 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);

RISPOSTA AL QUESITO S.

valore di mercato (Vc) così calcolato: $V_c = S_c \times C_v \times Q$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale S_c	Coefficiente Valutazione C_v	Valore unitario mercato Q	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di mercato V_c
Lotto Unico - Appartamento Acireale (CT) - Via Leonardo Da Vinci N. 14, piano secondo	139,00 mq	0,99	1.150,00 €/mq	€ 159.850,00	100,00%	€ 159.850,00
Valore di mercato						€ 159.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Riparazione puntuale per infiltrazione dal piano terrazza (interno vano letto)	4.000,00	€
nuovo modello DOCFA, aggiornamento catastale	700,00	€
Costi ed Oneri per la regolarizzazione urbanistica	2.990,50	€

Valore finale di stima: € 128.182,00 e in cifra tonda: € 128.000,00

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.

Si fa riferimento al quesito S. sopra esposto.

QUESITO U. INDICHI L' OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN **UNICO LOTTO O 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.

UNICO LOTTO DI VENDITA COSÌ COMPOSTO:

APPARTAMENTO al piano secondo, di vani utili 4 oltre un servizio igienico, un ripostiglio, una veranda, una lavanderia/wc, due balconi esposizione nord/sud, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: vano d'ingresso, vano di soggiorno (vano 01), un disimpegno, un vano studio (vano 02) due camere da letto (vani 03 e 04), un piccolo vano ripostiglio, un servizio igienico, un vano cucina, una veranda, una lavanderia/wc raggiungibile dalla veranda, due balconi. (Allegato 05, Allegato 06)

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.109,50.

La superficie dei balconi è pari a mq.21,45.

La superficie della veranda è pari a mq. 7,62.

La superficie commerciale totale dell'appartamento, è pari a mq. 139,00. (Allegato 06)

QUESITO V. ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE "INDICAZIONI" DI CUI AL MOD 1 ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;

RISPOSTA AL QUESITO V.

A supporto della descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si producono le riprese fotografiche di cui all'Allegato 02 – foto da 01 a foto 30.

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.

Quota di pertinenza in capo al debitore 1/1.

QUESITO X. NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A TAL FINE DOVRÀ INDIVIDUARE LOTTI OMOGENEI, SENZA NECESSARIAMENTE FRAZIONARE CIASCUN BENE IN TANTE PARTI QUANTI SONO I LOTTI: OGNI LOTTO DOVRÀ CIOÈ ESSERE FORMATO DA UNO O PIÙ BENI CHE CONSENTANO DI COMPORRE LA QUOTA DEL CONDIVIDENTE, IN MODO CHE LE PORZIONI DELL' ALTRO CONDIVIDENTE POSSANO FORMARSI CON I RESTANTI BENI E SALVO CONGUAGLIO IN DENARO (LA CUI ENTITÀ NON DOVRÀ COMUNQUE ESSERE SUPERIORE AL 20% DEL VALORE DELLA QUOTA); IN ALTRI TERMINI SE NEL PATRIMONIO COMUNE VI SONO PIÙ BENI, CIASCUNO DOVRÀ ESSERE ASSEGNATO ALLA QUOTA DI VALORE CORRISPONDENTE O, QUANTO MENO, DI VALORE PIÙ PROSSIMO. NEL FORMARE LE PORZIONI IL C.T.U DOVRÀ TENER CONTO DEL CONCETTO LEGALE DI "INCOMODA DIVISIBILITÀ", QUALE LIMITE AL FRAZIONAMENTO MATERIALE DEGLI IMMOBILI; LIMITE CHE SUSSISTE QUANDO LE PARTI RISULTANTI ALL' APPORZIONAMENTO VERREBBERO AD ESSERE SCARSAMENTE FUNZIONALI RISPETTO ALL' INTERO O QUANDO SI DOVESSERO COSTITUIRE SERVITÙ A CARICO DI ALCUNE PORZIONI E, COMUNQUE, TUTTE LE VOLTE CHE PER REALIZZARE LA DIVISIONE SI

RENDESSERO NECESSARIE SPESE ECCESSIVE RISPETTO AL RISULTATO PERSEGUITO, ANCHE IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA DETTE SPESE DOVREBBERO ESSERE ANTICIPATE DAL CREDITORE PROCEDENTE.

RISPOSTA AL QUESITO X.

Siamo in presenza di un bene pignorato per l'intera quota di possesso del debitore, pertanto non è necessario predisporre un progetto di divisione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 30.01.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palma Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N° 01 - Verbale di sopralluogo.
- ✓ Allegato N° 02 - Riprese fotografiche - da foto 01 a foto 30.
- ✓ Allegato N° 03 - Estratto di Mappa F. 65 p.lla 533.
- ✓ Allegato N° 04 - Visura Storica F. 65 p.lla 533 SUB 7.
- ✓ Allegato N° 05 - Pianta catastale F. 65 p.lla 533 SUB 7.
- ✓ Allegato N° 06 - Rilievo e dati metrici commerciali.
- ✓ Allegato N° 07 - Concessione Edilizia n°498 del 22.12.1978, pratica 532/78.
- ✓ Allegato N° 08 - 1° Variante alla Concessione Edilizia n°498 del 22.12.1978, pratica 264/79 del 05.12.1979.
- ✓ Allegato N° 09 - 2° Variante alla Concessione Edilizia n°498 del 22.12.1978, pratica 240/80 del 15.12.1980.
- ✓ Allegato N° 10 - Grafici di progetto allegati alla 1° Variante alla Concessione Edilizia n°498 del 22.12.1978, pratica 264/79 del 05.12.1979.
- ✓ Allegato N° 11 - Autorizzazione di Abitabilità n°030/81 del 09.07.1981.
- ✓ Allegato N° 12 - ispezioni ipotecarie - visure ipotecarie.
- ✓ Allegato N° 13 - Copia Atto di acquisto appartamento.