



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.328/2020 R.G.Es.



G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari



I N D I C E



1. Premesse.....	2
2. Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3. Elenco Allegati	33



1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 23/02/2022 – notificato dal Tribunale di Catania a mezzo PEC del 25/02/2022 – veniva nominata, dall'Ill.mo Giudice Maria Angela Chisari, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.328/2020 R.G.Es., promossa da _____ nei confronti di _____

Successivamente alla firma del Verbale di Giuramento, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di comunicazioni PEC a tutte le parti interessate (cfr. Allegato 9), l'inizio delle operazioni peritali in data 04/05/2022 sui luoghi siti in Riposto (CT), Via Strada 8 Malpassoti s.n.c., al fine di procedere agli accertamenti sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. Alla data stabilita la sottoscritta si recava sui luoghi oggetto di procedura esecutiva; ivi trovava presente _____ che permetteva l'accesso a tutti gli immobili componenti il compendio pignorato, unitamente al marito il _____ CTU pertanto _____ poteva regolarmente eseguire i rilievi di rito, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali preventivamente acquisite.

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Riposto – Area IV – Urbanistica Generale ed Attuativa

→ Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.8719 del 12/04/2022 → Rilascio del CDU in data 30/05/2022

→ Richiesta di Accesso agli Atti prot. n.8704 del 12/04/2022 → Rilascio del CDU in data 30/05/2022 → Consegna di pratiche edilizie e ritiro copie in formato digitale nelle date 30/05/2022 e 31/05/2022.

Studio Notarile Raffaella Galeardi

→ Richiesta Copia dell'Atto di Convenzione Edilizia del 22/12/2003, rep.n.3414, trascritto il 09/01/2004 ai nn.1060/795

Comune di Catania – Agenzia del Territorio

→ Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di mappa on-line

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di consulenza tecnica.

2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO PRELIMINARE - VERIFICARE CHE L'IMMOBILE IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA RIENTRA NELL'IPOTESI DELLA LEGGE 30/12/2020 N. 178, IN TAL CASO VERIFICARE L'ESISTENZA DELLA CONVENZIONE E LA SUA TRASCRIZIONE; in tal caso onera il procedente ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge

Con Atto di Convenzione a rogito del Notaio Raffaella Galeardi - n. 3414 di Repertorio, n. 2101 di Raccolta del 22/12/2003, registrato a Giarre il 30/12/2003 al n. 2809, trascrizione n. 1060 Reg.Gen., n.795 Reg.Part. del 09/01/2004 - è stato stipulato il contratto tra il Comune di Riposto ed il per la Concessione del Diritto di Superficie su area destinata alla costruzione di Opifici Artigianali; il diritto è esteso anche alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi - in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. - Concessione Edificatoria N.A0-0651 del 31/12/2003 - (Titolo I, Art.2), a carico del Concessionario (Titolo I, Art.1); il Corrispettivo stabilito per la concessione è stato convenuto in euro 622,475 annui, con possibilità di ricalcolo quinquennale (Titolo II, Art.3); la durata della concessione è stata stabilita in trent'anni, con possibilità di rinnovo di ulteriori trent'anni (Titolo VI, Art.14). Nei casi in cui la convenzione e la relativa concessione vengano a cessare, si estingue il diritto di superficie ed il comune di Riposto diviene proprietario degli edifici ed opere annesse e ne acquisisce la disponibilità (Titolo VII, Art.15). Si rimanda ai contenuti integrali dell'Atto di Convenzione in *Allegato 10.1*, e della Nota di Trascrizione in *Allegato 10.2*.

N.B. → A fronte delle richieste ufficiali avanzate, con Richiesta di Accesso agli Atti prot. n.8704 del 12/04/2022, in merito alla citata convenzione il comune di Riposto non ha fornito alcuna risposta ufficiale. Tuttavia nel corso delle indagini e dei colloqui con l'UTC, la scrivente ha appreso che la Convenzione risulta ancora attiva - seppur di diritto decaduta secondo quanto riportato nell'Atto di Convenzione (Titolo II, Art.4, *cf.* *Allegato 10.1*) per la mancata corresponsione del canone pattuito (*cf.* *Allegato 10.3*) - in quanto il comune non ha ad oggi provveduto a dare alcuna comunicazione ufficiale di eventuale risoluzione della convenzione.

Si sottolinea, inoltre, che la scrivente ha riscontrato un'inesattezza nell'Atto di Convenzione depositato presso il Comune di Riposto (all'interno della Pratica N.A0-0651) nonchè nella nota di Trascrizione visionata con Ispezione Ipotecaria (*Allegato 10.2*), per quanto attiene al canone pattuito (622.475,00 euro/anno contro i 662,475 euro/anni indicati nell'Atto Corretto di cui la scrivente ha dovuto richiedere copia conforme presso studio notarile Galeardi).

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

La Procedura Esecutiva interessa cinque **beni immobili**, siti nel territorio comunale di Riposto, e precisamente:

1. **Appartamento** al piano terra, adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 511,29 e al N.C.T. al Foglio 15, Mappale 342 (cfr. Allegato 7.1.1).
2. **Appartamento** al piano primo, adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 511,29 e al N.C.T. al Foglio 15, Mappale 342 (cfr. Allegato 7.1.1).
3. **Garage** al piano seminterrato - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 42 mq, Rendita Catastale Euro 134,49 e al N.C.T. al Foglio 15, Mappale 342 (cfr. Allegato 7.1.1).
4. **Garage** al piano seminterrato - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 10, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 67 mq, Rendita Catastale Euro 214,54 e al N.C.T. al Foglio 15, Mappale 342 (cfr. Allegato 7.1.1).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

→ **N.B.** Si segnala che i beni di cui ai punti 1, 2, 3, 4 pur essendo unità immobiliari distinte dal punto di vista catastale (nonché secondo quanto approvato presso l'Ufficio Tecnico comunale), nella realtà compongono un'unica unità funzionale. Più precisamente, la ditta proprietaria ha creato una fusione delle citate U.I.U., anche attraverso la trasformazione del corpo scala individuato al al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 3 - Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2 (ingresso pedonale e vano scala - cfr. Allegato 7.1.2) - in un corpo scala privato che collega diversi livelli abitativi.

In altre parole, l'unità negoziale nei fatti consiste in un'unica abitazione su quattro elevazioni (piano seminterrato, terra, primo, mansarda), nella quale tutte le unità pignorate ed anche il bene

identificato dal Subalterno 3 (non oggetto di pignoramento) non presentano soluzioni di continuità e compongono un villino.

Nell'elaborato peritale, i beni sopra individuati sono stati raggruppati in unità negoziali, in ragione dello stato di fatto riscontrato e di una più congrua vendibilità degli stessi. In particolare sono state individuate le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale 1:

Appartanvilla, Strada 8 Malpassoti snc, Riposto – composta dalle U.I.U. identificate al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 342, Subalterni 1-2-9-10 (oggetto di pignoramento) e **Corpo Scala** identificato al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 3 (non oggetto di pignoramento); al N.C.T. al Foglio 15, Mappale 342, Ente Urbano.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

I beni componenti l'unità negoziale ricadono nel territorio comunale di Riposto, Contrada Malpassoti-Carruba – e sono inseriti in uno stabile plurifamiliare complessivamente articolato su quattro livelli, ovvero un piano sottostrada, un piano terra-rialzato, un piano primo, un piano sottotetto (FO-L1-2, FO-L1-49). Il fabbricato presenta una sagoma ad "L", con fronti nord ed ovest che si affacciano rispettivamente su Strada 3 Malpassoti e su Strada 8 Malpassoti; lungo le due vie citate sono presenti gli ingressi carrabili e pedonali al fabbricato (FO-L1-1, FO-L1-3). Una porzione di fronte est si presenta in aderenza ad altro fabbricato, i restanti fronti sono liberi, con affaccio su aree interne – private e condominiali. Per quanto riguarda i confini catastali del lotto, esso si presenta in aderenza alle particelle 341, 323, 149, 266, 267 (cfr. Estratto di Mappa in Allegato 7.1.1). Da un punto di vista costruttivo l'organismo edilizio, pur presentando una continuità visiva, è composto da due corpi (fabbricato "A" e fabbricato "B") separati da un Giunto Tecnico (cfr. Allegato 6.1).

L'unità negoziale in esame occupa interamente il corpo di fabbrica "B" (FO-L1-59) – mediante la fusione fisica di due distinti appartamenti e di due locali garage, con trasformazione di corpo scala condominiale in corpo scala interno (FO-L1-6, FO-L1-7) - e compone, nello stato di fatto, un'appartanvilla articolata su due livelli abitativi fuori terra (piano terra e piano primo – cfr. FO-L1-56), un livello sottostrada, in cui risultano presenti una grande cantina/taverna ed un locale garage (cfr. FO-L1-42 ed FO-L1-47) ed una mansarda non abitabile (FO-L1-39); l'appartanvilla presenta pertinenze esterne esclusive quali balconi, terrazze ed un giardino con piscina (cfr. da FO-L1-50 ad FO-L1-56). Inoltre il Subalterno 2 – che rappresenta la porzione abitativa al piano primo – presenta un cortile/piazzale di pertinenza esclusiva posto a quota dei locali seminterrati (cfr. Relazione Tecnica Variante in Allegato 6.1, Planimetria catastale in Allegato 7.1.1, Elaborato Planimetrico in Allegato 7.1.2, ed FO-L1-52). Essa ha ingresso principale da Strada 8 Malpassoti snc - coordinate geografiche 37.682865, 15.184013 – attraverso un vialetto privato (da FO-L1-4 ad FO-L1-6).

L'immobile e le sue pertinenze esterne confinano a nord-ovest con Strada 8 Malpassoti, a nord-est con corpo "A" del medesimo fabbricato (mediante giunto tecnico), e a sud-ovest e sud-est con aree condominiali e spazi di manovra al piano sottostrada, oltre che con terreni limitrofi in capo ad altre ditte.

Dal punto di vista catastale l'unità negoziale descritta risulta così identificata:

Appartamento adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 511,29 (cfr. Allegato 7.1.1).

Appartamento adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 511,29 (cfr. Allegato 7.1.1).

Garage - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 42 mq, Rendita Catastale Euro 134,49 (cfr. Allegato 7.1.1).

Garage - identificato al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 10, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 67 mq, Rendita Catastale Euro 214,54 (cfr. Allegato 7.1.1).

Corpo Scala identificato al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 3 (non menzionato nel pignoramento), Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2 (ingresso pedonale e vano scala - cfr. Allegato 7.1.2).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In sede di accesso sui luoghi è stata riscontrata generale difformità tra le risultanze catastali, il progetto comunale e lo stato dei luoghi. Come già segnalato l'unità negoziale, pur configurandosi nello stato dei fatti quale appartanvilla con pertinenze ed accessori, dal punto di vista catastale risulta distinta in quattro unità immobiliari (due appartamenti, due garage). Inoltre, il corpo scala interno di distribuzione verticale ai livelli componenti l'appartanvilla - insieme all'ingresso pedonale - dal punto di vista catastale si configura come bene comune ai subalterni 1 e 2 (cfr. *Elaborato Planimetrico*), e peraltro non risulta menzionato nel Pignoramento.

La fusione immobiliare effettuata dalla ditta proprietaria ha comportato una serie di opere di trasformazione sia nella distribuzione che nell'uso delle diverse unità componenti il compendio.

Da quanto sopra descritto ne consegue che:

- nella planimetria del Subalterno 1 risulta rappresentato un accesso diretto dalla strada al giardino, che nei fatti non è stato realizzato. Altresì non risulta raffigurata la piscina, né una scaletta in ferro che collega le terrazze antistanti la cucina all'area del giardino (*FO-L1-14*). Infine, non si evince la continuità fisica tra il corpo scala e lo studiolo antistante l'ingresso (*FO-L1-21*).

- per quanto riguarda i locali rappresentati nella planimetria del Subalterno 2, il ripostiglio è stato trasformato in lavanderia, e la cucina in stanza matrimoniale.

- nella planimetria del Subalterno 10 è riportata la destinazione d'uso originaria prevista dal progetto urbanistico (garage); nei fatti la proprietà ha trasformato il locale principale in cantina/taverna attrezzata con una cucina in muratura, e con finiture tipiche di un locale abitativo (*FO-L1-42*), ed il ripostiglio in servizio igienico (*FO-L1-45*).

- il piano mansarda (*FO-L1-37, FO-L1-38, FO-L1-39*) non risulta censito al N.C.E.U. (cfr. *Elaborato Planimetrico in Allegato 7.1.2 e Planimetrie catastali in Allegato 7.1.1*).

Per una migliore e completa comprensione delle irregolarità riscontrate si rimanda a quanto argomentato ai punti I.1 e J.1.

A.2 - Unità Negoziale 2 - Opificio - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.T., P.P.)

[REDACTED]

DIFFORMITÀ RISCOSTRATE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B - VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, come di seguito meglio indicato per ciascuna unità negoziale.

B.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

La quota relativa alla debitrice è pari a:

- 1/1 dell'intera piena proprietà degli immobili in regime di separazione dei beni.

→ **NB:** Rispetto ai dati contenuti nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione - e secondo quanto esposto circa la composizione dell'Appartanvilla - si rileva che il compendio pignorato nei fatti ricomprende anche il corpo scala individuato al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 342, Subalterno 3 (Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2 - ingresso pedonale e vano scala) in quanto integrato fisicamente ai beni staggiti.

B.2 - Unità Negoziale 2 - Opificio - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.T., P.P.)

[REDACTED]

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

C.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

La proprietà dei beni in capo alla signora
risulta verificata, per una quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

C.2 - Unità Negoziale 2 - Opificio - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.T., P.P.)

[REDACTED]

D - ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/I BENE/I, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Come si desume dal Certificato Notarile in atti e dai documenti catastali, e come riportato al precedente punto, si riscontrano le seguenti provenienze per i beni pignorati.

D.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

La signora _____ ha acquisito su tutti i beni componenti l'unità negoziale una quota di proprietà complessivamente pari ad 1/1, in virtù dell'Atto di compravendita del 07/06/2010 in Notaio Micali Sebastiano, rep.n.21391/9667 trascritto il 09/06/2010 ai nn. 34636/20383, da potere di

Storia al ventennio: alla _____ i citati immobili (già terreno Fg.15, Part.IIe 148-157-158) erano a loro volta pervenuti giusto Atto di Compravendita a rogito del notaio Giuseppe Boscarino, del 28/01/2005 rep.n.238290/16903 trascritto il 28/02/2005 ai nn.14842/8258 da potere

Alla signora _____

(per l'intera proprietà) i citati immobili erano a loro volta pervenuti:

- in parte (quote non indicate in nota) per successione legittima in morte di

(den.64 vol.259 dell'Ufficio del Registro

di Giarre) trascritta il 20/03/1970 ai nn.7885/6261. **NB: alla data del 25/06/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di**

- in parte (quote non indicate in nota) per Atto di Donazione, a rogito del notaio Mario

Pulvirenti del 08/10/1970, trascritto il 12/10/1970 ai nn.30501/24687, con

E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa, ed è stato possibile procedere a tutti accertamenti necessari.

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

Come si desume dal Certificato Notarile in atti, sui beni oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

SU IMMOBILE IN RIPOSTO N.C.E.U. FOGLIO 13,





3. Iscrizione nn. 34637/8872 del 09/06/2010 ipoteca volontaria derivante da Atto di Concessione a garanzia di mutuo fondiario n.rep.21392/9668 in notaio Micali Sebastiano del 07/06/2010 – a favore di



contro



(debitore non datore di ipoteca)

SU IMMOBILE IN RIPOSTO

N.C.E.U. FOGLIO 15, PARTICELLE 1-2-9-10.



[REDACTED]

5. Iscrizione nn. 22897/1674 del 29/04/2013 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.324/2012 del Tribunale di Giarre del 20/12/2012 – a favore di

contro

SU IMMOBILI IN RIPOSTO AL N.C.E.U. FOGLIO 15, PARTICELLA 342

SUBALTERNI 1-2-9-10 (per i diritti in capo a) **E SU IMMOBILE IN RIPOSTO AL**

N.C.E.U. FOGLIO 13, PARTICELLA 478 (per il diritto in capo a).

6. Iscrizione nn. 20545/1943 del 30/05/2014 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3665 del Tribunale di Catania del 25/11/2013 – a favore di

contro

SU IMMOBILI IN RIPOSTO AL N.C.E.U.

FOGLIO 15, PARTICELLA 342 SUBALTERNI 1-2-9-10 (per i diritti in capo a) **E**

SU IMMOBILE IN RIPOSTO AL N.C.E.U. FOGLIO 13, PARTICELLA 478 (per il diritto in capo a

).

[REDACTED]



H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

H.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.19 del 03/05/2022 (*Allegato 5*), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Riposto in data 30/05/2022, si evince l'Unità Negoziale 1 - individuata al N.C.T. al Foglio 15, Mappale 342 - **ai sensi del P.R.G. approvato dall'Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente con Decreto Dirigenziale n.943/DRU del 23/09/2008 e delle annesse Prescrizioni Esecutive** - ricade:

- in parte in zona destinata a VIABILITA' (Viab S - Strada): in nota si legge che, per effetto della decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione, l'area in esame è priva di destinazione (*Zona Bianca*) in attesa che, con la Variante Generale del P.R.G. in corso, venga individuata una nuova destinazione e/o la conferma della precedente.

- in parte in Z.T.O. E "Aree per attività agricole e simili"
- in parte in Z.T.O. B2 "Aree edificate delle frazioni"
- in minima parte in Z.T.O. C2 - Zone di Espansione

Inoltre, la particella è completamente interessata dal Piano Paesaggistico Regionale (*con Livello di Tutela 1 - contesto 12c*) e rientra interamente tra i beni Paesaggistici (*Area Tutelata - art.136, d.Lgs 42/04*).

H.2- Unità Negoziale 2 - Opificio - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.T., P.P.)

[REDACTED]

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

1.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

Il fabbricato che ospita l'Unità Negoziale indagata - da destinare ad appartamenti per civile abitazione e garage in Contrada Malpassoti-Carruba - fu realizzato secondo regolare Concessione Edificatoria N.A6-0022 del 23/04/2008 raccolta n.35, rilasciata su istanza presentata da
e successiva Autorizzazione Edilizia n.27 del 28/12/2015 per la regolarizzazione di Variante al progetto approvato - ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 ex art.13 Legge 47/85 (cfr. Allegato 6.1).

Il fabbricato, da un punto di vista strutturale, è stato realizzato tra il 2008 ed il 2009 (cfr. Allegati 6.1, 7.1.1) ed è completo di Certificato di Collaudo Statico delle opere ai sensi della Legge n.1086 del 05/11/1971 - depositato presso l'ufficio del Genio Civile con prot.n.2787 del 29/01/2010, pos.n.92733 - e successivo Certificato di Conformità del 10/03/2010 prot.8079.

Nelle citate pratiche, tuttavia, non è stato riscontrato alcun documento che attesti il rilascio del Certificato di Agibilità.

Per quanto riguarda la conformità delle opere realizzate ai sopracitati titoli edificatori, e la congruenza degli stessi alle planimetrie catastali depositate, il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

L'unità negoziale, che dal punto di vista catastale risulta distinta in quattro unità immobiliari (due appartamenti dotati di pertinenze esterne e due garage), si configura nei fatti quale come un unico villino con pertinenze ed accessori. La descritta configurazione è stata conseguita mediante trasformazione del corpo scala in origino "condominiale" in corpo scala interno di distribuzione verticale ai livelli componenti l'appartanvilla. La fusione immobiliare effettuata dalla ditta proprietaria ha comportato una serie di opere di trasformazione, sia nella distribuzione che nell'uso delle diverse unità componenti il compendio.

Da quanto sopra descritto ne consegue che:



- nella planimetria del Subalterno 1 risulta rappresentato un accesso diretto dalla strada al giardino, che nei fatti non è stato realizzato. Altresì non risulta raffigurata la piscina, né una scaletta in ferro che collega le terrazze antistanti la cucina all'area del giardino (FO-L1-14). Infine, non si evince la continuità fisica tra il corpo scala e lo studio antistante l'ingresso (FO-L1-21).

- per quanto riguarda i locali rappresentati nella planimetria del Subalterno 2, il ripostiglio è stato trasformato in lavanderia, e la cucina in stanza matrimoniale.

- nella planimetria del Subalterno 10 è riportata la destinazione d'uso originaria prevista dal progetto urbanistico (garage); nei fatti la proprietà ha trasformato il locale principale in cantina/taverna attrezzata con una cucina in muratura, e con finiture tipiche di un locale abitativo (FO-L1-42), ed il ripostiglio in servizio igienico (FO-L1-45).

- il piano mansarda (FO-L1-37, FO-L1-38, FO-L1-39) non risulta censito al N.C.E.U. (cfr. *Elaborato Planimetrico in Allegato 7.1.2 e Planimetrie catastali in Allegato 7.1.1*).

Le difformità segnalate dovranno essere regolarizzate come meglio descritto al Punto "J.1".

Per quanto riguarda la conformità delle opere realizzate ai sopracitati titoli edificatori, e la congruenza degli stessi alle planimetrie catastali depositate, il CTU ha riscontrato generale conformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie comunali e la planimetria catastale. Si riscontrano tuttavia delle



J - VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5 ^comma 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. 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

J.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

Si propongono di seguito le linee d'indirizzo per regolarizzare le difformità riscontrate nei beni che compongono l'unità negoziale.

PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA (ai sensi del D.Lgs. 222/2016 e del D.P.R. 380/2001) PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Le difformità riscontrate consistono in un insieme di opere di manutenzione straordinaria - e precisamente diversa distribuzione degli spazi interni, fusione urbanistica di unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso di un locale garage in cantina, realizzazione di piscina interrata - che andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4). Sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali - con fusione dei subalterni 1, 2, 3, 10, oltre che rappresentazione grafica del locale sottotetto/mansarda ed inserimento della piscina su aree esterne pertinenziali - mediante pratica Docfa.

Dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà infine perfezionata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate - comprese oneri e spese tecniche - **si stimano cautelativamente circa 7.000,00€, che verranno detratte alla stima di cui al punto "M.1".**

K - ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

K.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

L'unità negoziale risulta occupata dai signori quale residenza personale.

L - 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

L.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

DESCRIZIONE GENERALE

I beni componenti l'unità negoziale ricadono nel territorio comunale di Riposto, Contrada Malpassoti-Carruba - e sono inseriti in uno stabile plurifamiliare complessivamente articolato su quattro livelli, ovvero un piano sottostrada, un piano terra-rialzato, un piano primo, un piano sottotetto (FO-L1-2, FO-L1-49). L'intero fabbricato è complessivamente individuato al N.C.T. del Comune di Riposto al Foglio 15, Particella 342, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.1), e all'urbano è costituito da 18 subalterni - di cui 6 unità ad uso abitativo, 7 unità ad uso garage, 2 aree urbane, 3 beni comuni non censibili (tra essi, come già riferito, il sub.3 è totalmente integrato all'unità negoziale in esame).

Lo stabile presenta una sagoma ad "L", con fronti nord ed ovest che si affacciano rispettivamente su Strada 3 Malpassoti e su Strada 8 Malpassoti; lungo le due vie citate sono presenti gli ingressi carrabili e pedonali al fabbricato (FO-L1-1, FO-L1-3). Una porzione di fronte est si presenta in aderenza ad altro fabbricato, i restanti fronti sono liberi, con affaccio su aree interne - private e condominiali. Per quanto riguarda i confini catastali del lotto, esso si presenta in aderenza alle particelle 341, 323, 149, 266, 267 (cfr. Estratto di Mappa in Allegato 7.1). Da un punto di vista costruttivo l'organismo edilizio, pur presentando una continuità visiva, è composto da due corpi



(fabbricato “A” e fabbricato “B”) separati da un Giunto Tecnico (cfr. Allegato 6.1).

Il fabbricato, da un punto di vista strutturale, è stato realizzato tra il 2008 ed il 2009 (cfr. Allegati 6.1, 7.1.1), con strutture portanti in cemento armato e presenta coperture a falde inclinate, con orditura lignea e manto di tegole in coppi. I prospetti esterni sono rifiniti per lo più in intonaco tipo “Terranova” di color cotto, ed in minima parte con intonaco di colore chiaro (FO-L1-1, FO-L1-2) o con tozzetti lapidei di color crema in corrispondenza ai corpi scala (FO-L1-5); i balconi pertinenziali



sono in aggetto, e presentano parapetti realizzati con ringhiere in ferro e colonnine in muratura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e presentano persiane di colore verde (FO-L1-56). Le porzioni di vialetto private sono separate dalle sedi stradali mediante muretti rivestiti in pietra lavica e ringhiere in ferro di colore verde (FO-L1-4).

A scala territoriale il fabbricato sorge in un'area scarsamente urbanizzata a sud-ovest del tessuto di Carruba (FO-L1-57) e a scala urbana risulta integrata in un'area a vocazione prevalentemente agricola e produttiva (FO-L1-58).

L'area è dotata delle principali urbanizzazioni primarie, quali strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

APPARTANVILLA, PERTINENZE, ACCESSORI

L'Unità Negoziale comprende **quattro beni immobili** oggetto di pignoramento che, insieme, compongono un'appartanvilla inglobando, altresì, un **Ingresso Pedonale e un Corpo Scala (non citato nel pignoramento)** che - pur costituendo dal punto di vista catastale Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2 (vano scala - cfr. Allegato 7.1) - nei fatti è stato trasformato nel corpo scala interno di distribuzione ai diversi livelli del villino, e totalmente integrato in esso (cfr. Allegato 8.1).

L'**appartanvilla** si complessivamente di una zona giorno al piano terra/rialzato (sub.1), una zona notte al piano primo (sub.2), una mansarda non abitabile al piano secondo (non catastata) ed un piano cantinato in cui sono situati una taverna con WC (sub.10) ed il garage pertinenziale (sub.9). Il tutto servito da corpo scala interno (sub.3 - BCNC). Al villino si accede da Strada 8 Malpassoti, attraverso un cortiletto d'ingresso (FO-L1-4, FO-L1-5) che serve il corpo scala (FO-L1-6, FO-L1-7).

Dall'ingresso a piano terra-rialzato (FO-L1-7) si accede al vano salone-soggiorno di superficie pari a circa 42,50 mq (FO-L1-8, FO-L1-9, FO-L1-10), che presenta due accessi al balcone pertinenziale esposto a nord-ovest, ed esteso 13,40 mq (FO-L1-56); il salone-soggiorno è direttamente collegato alla cucina - di circa 22,20 mq (FO-L1-10, FO-L1-11) - dalla quale si accede direttamente alle terrazze esposte ad sud-est, che complessivamente sviluppano circa 110 mq di superficie e presentano due diverse quote (FO-L1-10, FO-L1-11); mediante la terrazza a livello cucina, tramite una scala in ferro, si raggiunge l'area giardino (FO-L1-14, FO-L1-15) nella quale è presente una piscina di circa 50 metri quadrati (FO-L1-16); la suddetta area è altresì collegata con un vialetto che si ricongiunge all'ingresso al villino (da FO-L1-54 ad FO-L1-56), e complessivamente si ricopre una superficie di circa 232,50 mq.

Tornando alla composizione distributiva interna del piano terra-rialzato (sub.1), un disimpegno di circa 4,80 mq (FO-L1-17) distribuisce un servizio igienico di 6,30 mq (FO-L1-18) ed una lavanderia di circa 6,75 mq (FO-L1-19), oltre alla cucina e ad un'ulteriore sala/studiolo (FO-L1-20) di circa 13,70 mq (dotata di balconcino sud-est di 7,30 mq) posta all'ingresso e direttamente accessibile dal corpo scala (FO-L1-21). Da quest'ultimo si raggiunge il secondo livello abitativo (FO-L1-22, FO-L1-23), riservato alla zona notte (sub.2). Un disimpegno di 6,40 mq (FO-L1-24, FO-L1-34) distribuisce nell'ordine una prima camera di 16,70 mq (FO-L1-25), una seconda camera di 15,90 mq (FO-L1-28) con antistante lavanderia di 5,50 mq (FO-L1-27) e, proseguendo (FO-L1-26), una terza stanza di 15,60 mq (FO-L1-29), un servizio igienico di 4,00 mq (FO-L1-30) ed una camera da letto matrimoniale di 19,90 mq (FO-L1-31, FO-L1-32) con bagno in camera di 11,00 mq (FO-L1-33). Le stanze sono balconate, lungo i lati sud-est e nord-ovest (FO-L1-51, FO-L1-56). Da primo piano, mediante il corpo scala (FO-L1-35, FO-L1-36) si raggiunge altresì il piano sottotetto, che ospita una mansarda non abitabile di circa 110 mq utilizzata come locale di sgombero (le superfici non sono totalmente calpestabili per via delle altezze - cfr. da FO-L1-37 ad FO-L1-39). Infine, dall'ingresso posto al piano terra-rialzato la scala conduce al piano sottostrada (FO-L1-40), nel quale si trova una grande taverna (sub.10) open-space di circa 60 metri quadrati (FO-L1-41, FO-L1-42) - attrezzata con zona living e cucina (FO-L1-43) - ed un servizio igienico di circa 5,50 mq (FO-L1-44, FO-L1-45); dalla taverna, mediante porta tagliafuoco rivestita (FO-L1-46) si accede ad un garage (sub.9) di circa 42 metri quadrati (FO-L1-47, FO-L1-48).

Gli ambienti interni posti al piano terra-rialzato e al piano primo hanno un'altezza interna pari a 3,00 m, mentre la taverna ed il garage al piano sottostrada di 3,50 ml circa.

I due piani residenziali (terra e primo) - così come il vano scala in tutto il suo sviluppo verticale - presentano pavimenti e rivestimenti nei servizi in marmo; le pareti sono rifinite per lo più in idropittura dalle tinte tenui, ad eccezione di alcuni campi rifiniti con pittura decorativa. Le porte interne sono in legno massello, color noce scuro, impreziosite da bugne e riquadri. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico e di caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli ambienti mediante radiatori a parete. Gli impianti si presentano in buono stato conservativo e non necessitano di opere di adeguamento.

I locali mansarda e taverna si presentano anch'essi ben rifiniti, ma con pavimenti in piastrelle di ceramica; le pareti della mansarda sono rifinite con idropittura semplice, mentre in taverna - oltre all'idropittura di colore chiaro - sono presenti alcuni campi rifiniti con pietra bianca e con pittura decorativa. Le porte interne sono in legno tamburato color noce. Il garage, infine, presenta rifiniture

essenziali, ovvero idropittura bianca a parere, piastrelle ceramiche a pavimento, una saracinesca in lamierino di chiusura rispetto all'esterno, un impianto elettrico di base.

La superficie commerciale complessiva dell'unità negoziale è pari a 382,38 mq. Essa è stata calcolata come meglio descritto al Punto M.1.

M - DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA. TENGA CONTO ALTRESÌ DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20 % DEL VALORE STIMATO

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili oggetto di pignoramento - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore di stima di ciascuna unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale dei beni.

M.1 - Unità Negoziale 1

Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

In seguito agli accertamenti esperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona, e confrontando i parametri di costo da queste forniti con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi medi praticati nella zona in esame (*Zona Carruba, Corridoni-Archi*) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli in esame. In particolare, per beni con caratteristiche di grado ottimale possono essere attribuiti i seguenti valori:

Appartanvilla con giardino e garage 800,00 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare ai beni esaminati i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali - area urbana, accesso

1,00



- Caratteristiche Proprie	1,20
- Immobile in buono stato	1,00
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	1,00
- Stato di Conservazione/vetustà	1,00



COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 1,033



La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 382,38 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dall'appartamento (225,82 metri quadrati) e di opportune decurtazioni percentuali agli accessori (garage collegato alla residenza al 50% e cantina/taverna con finiture analoghe ai vani principali al 60%; mansarda non abitabile al 35% - per un totale di 111,60 metri quadrati) e alle superfici di ornamento (balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali al 25% fino a 25 mq e al 10% per la superficie eccedente - per un totale di 20,79 metri quadrati; giardino pertinenziale (escluso spazio piscina) ed aree scoperte al 10% fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti e del 2% per le superfici eccedenti detto limite - per un totale di 18,25 metri quadrati); cortile di pertinenza al piano S1 non comunicante con i vani principali nella misura del 15%, fino a 25 metri quadrati e al 10% per la superficie eccedente - per un totale di 5,92 metri quadrati.

Totale Superficie Commerciale 382,38 mq
--

$$V_1 = 800,00 \text{ €/MQ} * 382,38 \text{ MQ} * 1,033 = \text{€ } 315.998,83$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,20% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **2,80 €/mq/mese** per appartanville in buono stato, con giardino e garage.

$$\text{Prezzo annuo dei fitti: } 2,80 \text{ €/mese/mq} \times 382,38 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{12.847,97 €/anno}$$

$$V_2 = 12.847,97 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,20 = \text{€ } 321.199,20$$

(dove 0,80= coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (315.998,83 + 321.199,20) / 2 = \text{€ } 318.599,01$$

Al valore calcolato va aggiunto il surplus dovuto alla presenza di piscina privata. Il costo medio di realizzazione (chiavi in mano) per un manufatto interrato con caratteristiche analoghe a quello in esame (dimensioni manufatto: 9x5 mq) è compreso tra 25.000 e 30.000 euro. Considerate le perfette condizioni della piscina, le caratteristiche costruttive e la realizzazione abbastanza recente, si provvederà a sommare al valore di mercato calcolato un importo di euro 25.000 euro.

$$V_{\text{mercato appartanvilla con piscina}} = \text{€ } 343.599,01$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del bene (cfr. Punto "J.1") che sono state sommariamente quantificate in € 7.000,00 comprese spese tecniche

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 336.599,01$$

Detto valore va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

$$V_{\text{FINALE LOTTO 1}} = \text{€ } 286.109,16$$

in c.t. € 286.000,00

(diconsi euro duecentottantaseimila/00)

N INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

La scrivente ha ritenuto di suddividere i beni componenti il compendio pignorato in due distinti lotti, in base ad un criterio di più facile vendibilità degli stessi e delle condizioni intrinseche riscontrate.

N.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

*** LOTTO 1 ***

O - ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

0.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

Allegato 3.1, Immagini da FO-L1-1 a FO-L1-59

P - ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

P.1 - Unità Negoziale 1 - Appartanvilla con piscina e garage - Strada 8 Malpassoti snc, Riposto (P.S1, P.T., P.P.)

L'unità negoziale è composta un insieme di unità immobiliari catastali, rispetto al cui valore complessivo la parte debitrice ha un diritto di proprietà pari a 1/1, dunque pari ad euro 286.000,00.

Q - 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.

Come esposto al precedente punto, la Procedura Esecutiva interessa un insieme di beni che - nella divisione in Unità Negoziali proposta - costituiscono lotti con funzionamento indipendente.

Si propone di seguito uno schema sinottico dove risultano indicate i valori dei beni, a seconda del diritto reale vantato, in riferimento a ciascun debitore:



	Diritto Reale Vantato <i>(soggetto)</i>	Quota	Valore in quota
Lotto 1 <i>Unità Negoziale 1</i>	DIRITTO DI PROPRIETA'	1/1	€ 286.000,00



IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

