

INDICE

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO	2
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AL QUESITO a).....	8
RISPOSTA AL QUESITO b).....	9
RISPOSTA AL QUESITO c)	9
RISPOSTA AL QUESITO d).....	10
RISPOSTA AL QUESITO e).....	10
RISPOSTA AL QUESITO f).....	11
RISPOSTA AL QUESITO g).....	11
RISPOSTA AL QUESITO h).....	12
RISPOSTA AL QUESITO i).....	12
RISPOSTA AL QUESITO j).....	14
RISPOSTA AL QUESITO k).....	14
RISPOSTA AL QUESITO l).....	15
RISPOSTA AL QUESITO m).....	15
RISPOSTA AL QUESITO n).....	15
RISPOSTA AL QUESITO o).....	16
RISPOSTA AL QUESITO p).....	16
RISPOSTA AL QUESITO q).....	16
RISPOSTA AL QUESITO r)	16
RISPOSTA AL QUESITO s).....	19
RISPOSTA AL QUESITO t).....	21
RISPOSTA AL QUESITO u).....	21
RISPOSTA AL QUESITO v).....	21
RISPOSTA AL QUESITO w).....	22
RISPOSTA AL QUESITO x).....	22
CONCLUSIONI	23
ALLEGATI.....	25

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI****Il.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropria forzata n°
n. 396/2020 EVOLVE SPV srl e per essa Intrum Italy spa.

PREMESSA

Con ordinanza del 04/04/2024 notificata a mezzo pec in data 08.04.2024, La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, C.T.U. nella espropria forzata di cui all'oggetto. Il G.E assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 17/04/2024, per il deposito della relazione di consulenza.

FORMULAZIONE DEL MANDATO.

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri

soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico -**

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

- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti

sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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

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

q) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il*

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

r) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la*

superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

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

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Effettuato l'accesso al fascicolo telematico ed acquisita la documentazione in atti allegata alla procedura, nonché analizzata la documentazione inerente l'immobile pignorato ed acquisite planimetrie e certificati catastali (v. Allegati n° 3 e n° 4), in data 04.06.24, il sottoscritto inviava al debitore esecutato raccomandata A.R., fissando l'accesso ai luoghi per le ore 16,30 del 21.06.24. In tale data, alla presenza del debitore

esecutato, il sottoscritto provvedeva al rilievo piano altimetrico dei luoghi, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica. Il debitore esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e di risiedere, insieme al coniuge e al figlio minore, nell'appartamento oggetto di pignoramento, e di avere l'uso dell'autorimessa, come da allegato verbale di sopralluogo (v. Allegato n. 1).

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad acquisire l'atto d'acquisto (v. Allegato n. 5) e copia della concessione edilizia in sanatoria n. 947 del 07.03.2000 con allegati elaborati grafici (v. Allegato n. 6).

Tutto ciò premesso si passa alla redazione della relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti formulati

RISPOSTA AL QUESITO a)

«identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti»

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento al piano terra e primo, senza area libera sovrastante, sito in Paternò via Giulio Cesare n. 35/37, composto da un vano garage a piano terra e da un appartamento costituito da tre vani ed accessori al primo piano, confinante a sud con via Giulio Cesare, a nord con via Alessandro Volta e con proprietà di terzi lungo i due ulteriori lati, censiti al NCEU del Comune di Paternò al foglio 60 particella 6221 sub 13 – Via Giulio Cesare n. 37 –

P.T. categoria C/6, classe 4, metri quadrati 45 – dati di superficie totale metri quadrati 71 – R.C. 209,16 € il garage e particella 6221 sub 14 – Via Giulio Cesare n. 35 P. 1° – categoria A/3, classe 5, vani 3,5 – Dati di superficie totale metri quadrati 90 – R.C. 253,06 € l’abitazione.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di verifica con quelli emergenti dai certificati in atti, rilevando la corrispondenza tra l’elaborato catastale e lo stato di fatto ed una lieve difformità rispetto a quanto autorizzato in sede di rilascio della C.E. in sanatoria e precisamente la mancata realizzazione di una partizione nel vano garage.

RISPOSTA AL QUESITO b)

«verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota»

Il pignoramento del 04.07.20 rep. 3892/2020 ha colpito quote appartenenti esclusivamente al debitore esecutato. I dati riportati nell’atto di pignoramento notificato a mezzo raccomandata A.R. del 04.07.2020, e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 04.09.20 ai nn. 34427/21868 sono congruenti.

RISPOSTA AL QUESITO c)

«verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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»

Il debitore esecutato, coniugato in regime di separazione legale dei beni, risulta essere pieno proprietario degli immobili oggetto di pignoramento giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Adele Giunta di Paternò del 10.09.2009 rep. 81855/12011 trascritto il 16/09/2009 ai nn. 50560/31965.

RISPOSTA AL QUESITO d)

«accerti l'esatta provenienza dell/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio»

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato coniugato in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Adele Giunta di Paternò del 10.09.2009 rep. 81855/12011, trascritto il 16/09/2009 ai nn. 50560/31965.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO e)

*«segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente»*

La documentazione prodotta è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il

mandato.

RISPOSTA AL 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».

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli :



RISPOSTA AL QUESITO g)

«provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta



rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario»

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 60 particella 6221 sub 13 – Via Giulio Cesare n. 37 – P.T. categoria C/6, classe 4, metri quadrati 45 – dati di superficie totale metri quadrati 71 – R.C. 209,16 € il garage e particella 6221 sub 14 – Via Giulio Cesare n. 35 P. 1° – categoria A/3, classe 5, vani 3,5 – Dati di superficie totale metri quadrati 90 – R.C. 253,06 € l'abitazione.

Le planimetrie ed i certificati catastali sono riportati negli Allegati n. 3 e n. 4.

RISPOSTA AL QUESITO h)

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

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

RISPOSTA AL QUESITO i)

*«accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali*

difformità»

Il fabbricato al quale appartengono gli immobili oggetto della presente relazione è stato edificato in epoche differenti; in particolare il garage è stato realizzato in data antecedente al 1940, mentre il piano primo è stato costruito in difformità al progetto approvato dalla C.E.C. in data 27.08.1968; le rimanenti porzioni, edificate nei primi anni settanta, sono stati realizzate giusta Concessione Edilizia in sanatoria n. 497 del 07.03.2000 rilasciata dal Comune di Paternò.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la conformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione, ad eccezione della mancata realizzazione di una partizione nel vano garage; si osserva tuttavia che tale partizione non è riportata nell'elaborato catastale che risulta pertanto conforme allo stato dei luoghi (v. Allegato n. 4 e n.6)

Tale difformità può essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €. La spesa stimata per la regolarizzazione dell'abuso rilevato è complessivamente pari a € 2.500 €.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Paternò, Via Giulio Cesare n. 35 – 37 censiti al N.C.E.U. al foglio n. 60 particella 6231 sub 13 e

14.

RISPOSTA AL QUESITO j)

«In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere»

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €.

A tali importi devono essere aggiunte le spese tecniche e di istruttoria che si quantificano complessivamente in 1.500 €, per cui il costo totale da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a 2.500 €.

RISPOSTA AL QUESITO k)

«verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/0 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi»

Nel caso in esame non occorre presentare alcuna istanza di condono in

quanto le difformità rilevate rientrano tra quelle sanabili mediante presentazione di opportuna CILA per opere già eseguite, secondo le modalità specificate nei paragrafi precedenti.

RISPOSTA AL QUESITO l)

«In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota»

Non sono presenti immobili abusivi.

RISPOSTA AL QUESITO m)

«verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico»

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.

RISPOSTA AL QUESITO n)

«verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente».

In base alle informazioni assunte, nel fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, non vi alcun condominio costituito in quanto tutti gli immobili ubicati nello stabile hanno ingresso indipendente e non vi sono parti comuni.



RISPOSTA AL QUESITO o)

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL 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»

Non essendo costituito alcun condominio non è possibile quantificare le spese fisse di gestione e manutenzione e non sono presenti spese condominiali non pagate, né spese straordinarie già deliberate, né procedimenti giudiziari in corso oltre al presente.

RISPOSTA AL QUESITO q)

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio»

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati sono occupati dal debitore esecutato che ivi risiede insieme al coniuge, debitore non datore di ipoteca ed al proprio figlio minore.

RISPOSTA AL QUESITO r)

«elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via,

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

I beni pignorati consistono in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo ed un garage al piano terra siti nel Comune di Paternò, con accesso rispettivamente dai civici 35 e 37 della via Giulio Cesare, ubicati in zona centrale, in posizione tale da poter facilmente raggiungere le principali direttrici viarie. Il fabbricato si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra e comprende n. 4 unità abitative, ciascuna delle quali dotata di ingresso indipendente. È stato ultimato nei primi anni settanta, anche se il garage risale ad epoca antecedente il 1940, in parte in difformità ed in parte in assenza di titolo edilizio ed ha ottenuto solo successivamente il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, esso è ubicato all'interno di un'area fornita delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scuole, parcheggi, aree a verde ecc.) – (v. FO-1).

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti di tipo misto, in c.a. e muratura, solai in latero cemento, tamponature in laterizio, copertura a falde. All'esterno la costruzione si presenta intonacata

solo in parte, e precisamente solo in corrispondenza del piano secondo, mentre il resto della facciata è lasciato a cemento (v. FO-2).

L'accesso pedonale agli immobili avviene dal civico 35 della via Giulio Cesare (v. FO-3) dal quale si perviene ad un piccolo ingresso collegato ad una rampa di scale (v. FO-4) che sbarca su un pianerottolo dal quale si dipartono due ulteriori rampe che conducono rispettivamente all'appartamento e al garage (v. FO-5), quest'ultimo fornito di accesso carrabile (v. FO-6).

Il garage è costituito da un unico ambiente sprovvisto di partizioni interne ed attualmente utilizzato come deposito di materiale vario (v. FO-07, FO-08 e FO-09).

All'appartamento si perviene attraverso un pianerottolo comunicante con la cucina – soggiorno, dotata di un piccolo balcone a filo facciata (v. FO-10, FO-11 e FO-12), comunicante con un disimpegno che serve un vano (v. FO-13), ed il W.C. (v. FO-14); il pianerottolo funge anche da disimpegno che conduce nella camera da letto (v. FO-15).

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

ambiente	garage	dis.	soggiorno - cucina	dis.	camera	W.C.	camera
sup.(mq)	45,38	1,10	28,46	0,95	16,35	5,33	19,04

Il garage e l'appartamento sviluppano rispettivamente una superficie complessiva lorda pari a 54,80 mq., con un'altezza interna di 2,35 m, e pari a 88,91 mq., con un'altezza interna di 2,75 m .

Le superfici commerciali del garage e dell'appartamento sono quindi rispettivamente pari a 54,80 e 88,91 mq.

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

- scale di accesso e pianerottoli in granito;
- pavimentazione del garage in mattonelle di graniglia di marmo;
- pavimentazione di tutti gli ambienti escluso W.C. in pietra;
- W.C. pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in legno con persiane in ferro;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia;
- impianto di riscaldamento non presente;

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico e idrico – sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità: Il costo per il loro adeguamento, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si stima in € 3.000.

L'immobile si presenta, all'interno, in condizioni manutentive discrete, mentre all'esterno risulta sprovvisto di strato di finitura intonaco.

RISPOSTA AL 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);

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo

capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale delle unità di cui trattasi.

Si adotterà il criterio di stima sintetico comparativa.

Si valuteranno cioè gli immobili in esame paragonandoli ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito, strutture e condizioni manutentive, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio e su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari similari a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare, dopo aver applicato gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto della situazione oggettiva del bene, un valore di 500 € per metro quadrato di superficie commerciale per l'appartamento ed un valore di 350 € per metro quadrato per il garage, ottenendo i seguenti valori di mercato:

Appartamento $V = 88,91 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 44.445 \text{ €}$

Garage $V = 54,80 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 19.180 \text{ €}$

Totale 63.625 €

Al valore così ottenuto occorre detrarre i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità presenti, pari a € 2.500 e all'adeguamento degli impianti, che ammontano ad ulteriori € 3.000, per cui il valore finale



risulta pari a 58.025 €

RISPOSTA AL 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»;

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a: **50.000 €**.

RISPOSTA AL 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»

Gli immobili pignorati sono strettamente interconnessi per cui si procederà alla vendita in un unico lotto:

Lotto n° 1: Appartamento indipendente per civile abitazione sito al primo piano composto da soggiorno cucina, due camere, disimpegni e W.C., oltre a garage di pertinenza ubicato al piano terra, appartenente ad un fabbricato ubicato nel Comune di Paternò, con accesso dai civici 35 e 37 della via Giulio Cesare €. 50.000

RISPOSTA AL 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»

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'Allegato n° 2, mentre le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage sono riportate

nell'Allegato n° 3.

RISPOSTA AL QUESITO 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 »*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto w).

RISPOSTA AL 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente».*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto x).

CONCLUSIONI

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

- Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in:
appartamento al piano terra e primo, senza area libera sovrastante, sito in Paternò via Giulio Cesare n. 35/37, composto da un vano garage a piano terra e da un appartamento costituito da tre vani ed accessori al primo piano, confinante a sud con via Giulio Cesare, a nord con via Alessandro Volta e con proprietà di terzi lungo i due ulteriori lati, censiti al NCEU del Comune di Paternò al foglio 60 particella 6221 sub 13 – Via Giulio Cesare n. 37 – P.T. categoria C/6, classe 4, metri quadrati 45 – dati di superficie totale metri quadrati 71 – R.C. 209,16 € il garage e particella 6221 sub 14 – Via Giulio Cesare n. 35 P. 1° – categoria A/3, classe 5, vani 3,5 – Dati di superficie totale metri quadrati 90 – R.C. 253,06 € l’abitazione.
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente al debitore esecutato; i dati riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.
- Gli immobili risultano essere interamente di proprietà del debitore esecutato.
- In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati sono occupati dal debitore esecutato che ivi risiede insieme alla propria famiglia.



- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nei punti da a) ad h) della presente consulenza.
- Il fabbricato al quale appartengono gli immobili oggetto della presente relazione è stato edificato in epoche differenti; in particolare il garage è stato realizzato in data antecedente al 1940, mentre il piano primo è stato costruito in difformità al progetto approvato dalla C.E.C. in data 27.08.1968; le rimanenti porzioni, edificate nei primi anni settanta, sono stati realizzate giusta Concessione Edilizia in sanatoria n. 497 del 07.03.2000 rilasciata dal Comune di Paternò.
- È stata accertata la presenza di una difformità che può essere regolarizzata attraverso la presentazione di CILA per interventi già realizzati.
- Accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Paternò, via Giulio Cesare n. 35 – 37, censiti al N.C.E.U. al foglio 60, particella 6221, sub 13 e sub 14.
- Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.



- La vendita sarà effettuata in unico lotto:
- Lotto n° 1: Appartamento indipendente per civile abitazione sito al primo piano composto da soggiorno cucina, due camere, disimpegni e W.C., oltre a garage di pertinenza ubicato al piano terra, appartenente ad un fabbricato ubicato nel Comune di Paternò, con accesso dai civici 35 e 37 della via Giulio Cesare €. 50.000
- Il pignoramento non ha colpito quote indivise.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall' Ill.mo G.E.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Certificati catastali
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Concessione Edilizia in sanatoria n. 497 del 07.03.2000 rilasciata dal Comune di Paternò

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 19.10.2024

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

