

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. F. Lentano



ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. N°427/2022 R.G.Es.

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

C.T.U. : Dott. Ing. Gentile Valentina



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSE

A seguito del decreto di fissazione udienza, ex art. 569 c.p.c (**Allegato 1**) pervenuto alla scrivente a mezzo pec in data 05/12/2022, il G.E. Dott. Francesco Lentano nominava la sottoscritta Ing. Gentile Valentina Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n° **427/2022 R.G.Es.** promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta C.T.U. giurava telematicamente giorno 06/12/2022.

I quesiti richiesti dal G. E. F. Lentano contenuti nel decreto di nomina (**Allegato 1**) sono di seguito esposti:

- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 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 c 5 D.P.R. n.380/2001**, 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 e 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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;

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**;

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;

- o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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;
- 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 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 da creditore procedente.

2. OPERAZIONE/ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire le prime informazioni della documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania, ad estrarre

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

copie delle visure e planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, ad avviare le opportune indagini presso gli uffici comunali competenti e infine ad eseguire le operazioni peritali e di stima.

In data 03/01/2023 la scrivente ha richiesto il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale, ritirandone copia cartacea il giorno 16/02/2023.

In data 03/01/2023 la scrivente ha inoltrato sempre a mezzo pec la richiesta di accesso agli atti relativi ai cespiti oggetto della presente.

In data 09/01/2023 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania per richiedere e ritirare le copie delle planimetrie catastali relative ai cespiti oggetto di pignoramento, al fine di definire la consistenza delle unità immobiliari. In data 29/03/2023 la scrivente si è nuovamente recata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania per la consultazione della busta cartacea inerente un cespite in esame, oggetto di accertamento, di cui non era stata meccanizzata la planimetria.

In data 13/01/2023 avevano inizio le operazioni peritali, avendo preventivamente trasmesso l'avviso tramite pec al legale dell'esecutato nella persona [REDACTED] e al legale del creditore nella persona [REDACTED]. La scrivente si è quindi recata presso l'immobile sito in Acireale, via Maddem n°8. Sui luoghi erano presenti [REDACTED] e il [REDACTED] nella qualità di direttore [REDACTED], soggetto debitore nella procedura in esame. E' stato così condotto il rilievo planimetrico e fotografico di una parte degli immobili staggiti, redigendo infine il verbale conclusivo (**Allegato 2**). E' stato eseguito un secondo sopralluogo, in data 16/02/2023, onde prendere visione dei restanti cespiti non visionati durante il primo sopralluogo. E' stato eseguito rilievo metrico e fotografico dei luoghi e redatto conclusivo verbale (**Allegato 3**).

In data 02/02/2023 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico di Urbanistica del comune di Acireale per visionare e acquisire fotograficamente gli atti tecnico-amministrativi relativi ai cespiti oggetto di pignoramento. In data 04/04/2023 la scrivente, per mezzo pec emessa dall'Ufficio comunale, veniva informata che nulla era stato recuperato in archivio in merito alla documentazione autorizzativa relativa a un immobile oggetto di richiesta. In data 05/04/2023 la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico di Urbanistica di Acireale al fine di discutere con i tecnici comunali sulle modalità con cui legittimare la

conformità urbanistica di un immobile di cui era mancante il titolo edilizio. La stessa si è recata anche presso la sezione Lavori Pubblici in quanto l'immobile è stato per un periodo patrimonio comunale, ma anche in questa sede la ricerca di un progetto o di un titolo edilizio è stata infruttuosa.

Nelle date 18/04/2023 e 19/04/2023 sono pervenute alla scrivente, a mezzo pec, gli atti di intervento relativi ai sig.ri [REDACTED] (Allegato 13).

3. RISPOSTA AI QUESITI

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;

Come si evince dall'atto di pignoramento e, nello specifico, dal mandato di nomina espresso dal G.I. F. Lentano, i cespiti oggetto di perizia sono:

- 2. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°16-18 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 sub. 2** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 218mq Superficie catastale 294mq Rendita € 337,76 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] ([REDACTED]).
- 3. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°4-6-8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 sub. 1** Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 100 mq Rendita € 216,91 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] ([REDACTED]).
- 4. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 sub. 2** Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 91 mq Rendita € 216,91 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] ([REDACTED]).
- 5. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°10-12 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 sub. 3** Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 27 mq Rendita € 58,57 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] ([REDACTED]).

- **8. Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°14 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 sub. 3** Categoria B/1 Classe 1 Consistenza 12.693 mc Rendita € 11,144,20 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] ([REDACTED]).
- **11. Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°10 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187** Categoria B/4 Classe U Consistenza 3.171 mc Rendita € 4.913,05 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] ([REDACTED]).
- **12. Terreno sito in Acireale censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188** Seminativo Classe 2 di 11 are 53 centiare con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] ([REDACTED]).

I dati catastali di ciascun bene riportati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti con quanto riportato nelle relative visure catastali (**Allegato 4**).

In sede del primo sopralluogo, non si è rivelata semplice e immediata l'individuazione univoca dei beni sopra citati. Infatti le planimetrie catastali depositate oggi in seno al N.C.E.U. mostrano degli immobili censiti nel Marzo del 1940 (**Allegato 5**) mentre la planimetria dell'immobile descritto al n.4 non è consultabile perché non meccanizzata. Sui luoghi tali immobili non hanno mantenuto la stessa conformazione e destinazione. Alcuni di questi immobili, nel corso del tempo, hanno subito dei processi di trasformazione edilizia portando alla configurazione di un'unica grande struttura. Dallo studio della sagoma dei muri esterni portanti e dalla posizione degli immobili rispetto la via Maddem, è stato possibile individuare la posizione dei cespiti al piano terra dell'attuale struttura. In alcuni casi la muratura portante in pietra è stata affiancata o sostituita da elementi in cemento armato, con nuovi piani costruiti in sopraelevazione. La planimetria attuale di tale struttura, nel suo complesso, non è depositata in seno al N.C.E.U. . Restano invece facilmente individuabili, durante il secondo sopralluogo, il bene indicato al n.11 del pignoramento, costituente un più recente fabbricato indipendente prospettante a sud su via Maddem, ad ovest con distacco con altro fabbricato, a nord con il terreno indicato al n.12 del pignoramento e ad est risulta in aderenza con la struttura sopra citata, e il bene indicato al n.12 del pignoramento, consistente in un terreno intercluso a cui è possibile accedere dai cortili interni delle suddette proprietà (**Allegato 6**).

I numeri civici assegnati agli immobili riportati sia nell'atto di pignoramento che in visura catastale non sono corrispondenti all'attuale numerazione civica anche perché, appunto, alcuni immobili non godono più di autonomi accessi dalla strada.



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;



Dopo un'attenta lettura dell'atto di pignoramento nonché della nota di trascrizione, si ritiene che i dati in essi riportati siano complessivamente corretti e fra essi corrispondenti. In merito alla verifica della quota colpita, essa spetta esclusivamente al debitore.

Si precisa che parte dei beni oggetto di studio (n. 2-3-4-5-8) non sono ad oggi facilmente individuabili singolarmente sui luoghi poiché hanno subito nel tempo delle modifiche tali da renderli annessi tra loro costituendo, nel complesso, una più ampia struttura.



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.



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla lettura del certificato notarile (**Allegato 7**) contenuto all'interno del fascicolo procedurale e delle visure catastali, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento elencati nel mandato di nomina, meglio specificati al punto a) della presente, sono tutti intestati [REDACTED] ([REDACTED]) con diritto di piena proprietà.

Gli immobili riportati al punto 2, 3, 4, 5 e 8 del pignoramento sono pervenuti [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto decreto del 28/07/2004 Regione Sicilia rep. 209 voltura 17209.1/2004 pratica CT0366628 in atti dal 03/01/2005 (rif. visura catastale).

Gli immobili riportati al punto 11 e 12 del pignoramento sono pervenuti [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rep.177260/11308 rogato dal Notaio [REDACTED] da Acireale in data 03/04/2008 trascritto ai nn. 22487/14799 in data 21/04/2008 da potere del [REDACTED] [REDACTED]).

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;

Dalla lettura delle ispezioni ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio di Catania (**Allegato 8**) e del certificato notarile contenuto all'interno del fascicolo procedurale (a firma del Notaio [REDACTED] in Vittoria - **Allegato 7**), si è potuto accertare che le proprietà immobiliari interessate dal procedimento giudiziario sono pervenute [REDACTED] ([REDACTED]) secondo i seguenti atti:

Gli immobili riportati al punto 2, 3, 4, 5 e 8 del pignoramento sono di piena proprietà, per l'intero, [REDACTED] ([REDACTED]) per titoli legittimi antecedenti agli anni '50.

Gli immobili riportati al punto 11 e 12 del pignoramento sono pervenuti [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rep.177260/11308 rogato dal Notaio [REDACTED] da Acireale

in data 03/04/2008 trascritto ai nn. 22487/14799 in data 21/04/2008 da potere del [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) cui i cespiti erano pervenuti per titoli legittimi ultraventennali.



Quesito e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;



La documentazione prodotta, accertata dalla scrivente, risulta essere completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

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;

Dallo studio delle ispezioni ipotecarie richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Catania e della certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] in Vittoria datata 23/09/2022, gli immobili hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE n. 37330/5610 del 11/07/2011** – nascente da **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio [REDACTED] rep. 180280/13080 del 07/07/2011.

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Mutuo di euro 1.425.000,00– durata 15 anni – ipoteca di euro 1.530.500,00 gravante su:

- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n°10 piano T-1 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187;
- terreno sito in Acireale (CT), 11 are 53 centiare censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188.



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ISCRIZIONE n. 7272/904 del 27/02/2019** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Ragusa rep. 195/2018 del 18/05/2018

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale € 103.178,90

gravante su:

- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.16-18 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.4-6-8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 1;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10-12 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.14 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187;
- terreno sito in Acireale (CT), 11 are 53 centiare censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188.

- **ISCRIZIONE n. 45442/5922 del 11/11/2019** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Bologna rep. 910/2019 del 04/02/2019

A favore: [REDACTED] sede a [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale € 1.763.885,00

gravante su:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.16-18 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.4-6-8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 1;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10-12 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.14 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187;
- terreno sito in Acireale (CT), 11 are 53 centiare censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188.
- **ISCRIZIONE n. 37721/3953 del 01/10/2020** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Catania rep. 1464/2016 del 30/07/2016

A favore:

Contro:

Capitale € 34.721,37

gravante su:

- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.16-18 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.4-6-8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 1;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 2;

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10-12 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 3;
 - immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.14 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 3;
 - immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187;
 - terreno sito in Acireale (CT), 11 are 53 centiare censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188.
- **ISCRIZIONE n. 37722/3954 del 01/10/2020** – nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Catania rep. 1973/2018 del 29/09/2018

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale € 36.326,79

gravante su:

- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.16-18 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.4-6-8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 1;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10-12 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.14 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187;
- terreno sito in Acireale (CT), 11 are 53 centiare censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **TRASCRIZIONE n. 32856/24882 del 21/07/2022** – nascente da **verbale di pignoramento** derivante con atto dell'U.N.E.P. presso la Corte di Appello di Catania rep. 6358/2022 del 24/06/2022

A favore: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

gravante su:

- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.16-18 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.4-6-8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 1;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 2;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10-12 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.14 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 Sub. 3;
- immobile sito in Acireale (CT), via L. Maddem n.10 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187;
- terreno sito in Acireale (CT), 11 are 53 centiare censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188.

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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono:

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 2. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°16-18 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 sub. 2** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 218mq Superficie catastale 294 Rendita € 337,76 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] (Allegato 4).
- 3. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°4-6-8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 sub. 1** Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 100 mq Rendita € 216,91 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED].
- 4. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°8 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 sub. 2** Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 91 mq Rendita € 216,91 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED].
- 5. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°10-12 piano T censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1116 sub. 3** Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 27 mq Rendita € 58,57 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED] .
- 8. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°14 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 1115 sub. 3** Categoria B/1 Classe 1 Consistenza 12.693 mc Rendita € 11,144,20 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED].
- 11. **Immobile sito in Acireale via L. Maddem n°10 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5187** Categoria B/4 Classe U Consistenza 3.171 mc Rendita € 4.913,05 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa [REDACTED].
- 12. **Terreno sito in Acireale censito al N.C.E.U. di Acireale al Foglio 61 Part. 5188** Seminativo Classe 2 di 11 are 53 centiare, con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa all'I.P.A.B. OASI CRISTO RE (C.F. 1001610872).

Le planimetrie catastali degli immobili individuati al n. 2 – 8 non sono conformi allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate, meglio approfondite nei paragrafi successivi, riguardano la fusione tra le unità e loro modifica nel corso del tempo in merito alla destinazione e alla distribuzione interna. Parti di esse sono state ampliate, altre demolite e ricostruite fino a definire un'unica grande struttura al cui interno non è più possibile identificare univocamente e indipendentemente i cespiti indicati in procedura o, per meglio dire,

è possibile individuare l'originario sedime e ciò che oggi occupa quegli spazi. Considerate tali premesse, ai fini del trasferimento del bene si ritiene necessario procedere all'accatastamento della planimetria dell'intera struttura, attribuendo la categoria e la rendita catastali rispondenti al complesso. In tale sede però, essendo stato condotto un rilievo metrico necessario per comprendere la superficie occupata dallo stabile e la sua volumetria e avendo studiato gli atti amministrativi rilasciati per l'immobile al fine di valutarne la conformità urbanistica, non si rende strettamente necessario effettuare l'elaborazione dell'attuale planimetria catastale. Occorre precisare infine che occorrerà aggiornare anche l'estratto di mappa in quanto la sagoma della struttura rappresentata e il cortile di pertinenza non sono corrispondenti alla realtà dei luoghi.

La planimetria del cespite distinto al n.4 (sub.2) non è disponibile. Dalla consultazione della busta cartacea presso l'Agenzia del Territorio si evince un accertamento eseguito dal tecnico istruttore e annotato a matita sulla planimetria del cespite n.3 (sub.1) in cui viene riportato con un tratto grafico il frazionamento dell'immobile in modo da costituire due unità, il sub.1 e il sub.2, oltre a riportare le varie quote derivanti dal rilievo metrico eseguito ai tempi. Al margine del foglio si riporta la scritta "da suddividere in 2 unità".

L'unità immobiliare al piano terra derivante dalla fusione dei cespiti distinti ai nn. 3 - 4 - 5 è autonoma, distaccata dalla struttura centrale ma raggiungibile dal cortile interno oltre che da un autonomo accesso su via Maddem. Essa è adibita ad uso uffici. E' necessario anche in questo caso eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile ai fini del trasferimento del bene, definendo la categoria catastale appropriata e la rendita catastale dovuta poiché ad oggi risultano censiti tre distinti depositi. Tuttavia, essendo stato condotto il rilievo metrico dell'immobile, si è comunque potuto procedere alla valutazione del bene anche in assenza della planimetria catastale aggiornata.

Invece l'immobile individuato al n. 11 del pignoramento consiste in un fabbricato indipendente e la planimetria catastale è in gran parte corrispondente allo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi difformità inerenti la distribuzione degli spazi interni.

In ultimo, l'immobile individuato al n.12 consiste in un terreno privo di recinzioni interne, annesso e raggiungibile dai cortili interni delle due unità immobiliari sopra descritte.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Acireale in data 02/01/2023 si legge che le particelle riportate al Foglio 61 num. 1115 – 1116 – 5187 – 5188 ricadono all'interno della Z.T.O. "A1 – Centro Storico". Si precisa che l'edificio di cui alla particella n. 1115 è stato elencato fra gli immobili di interesse storico-architettonici. **(Allegato 9).**

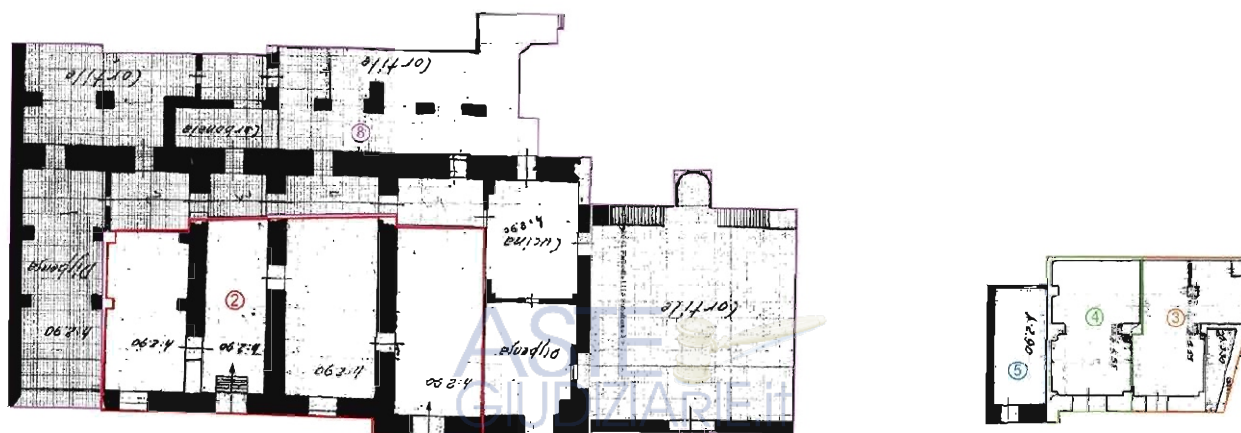
Quesito i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Alcuni cespiti oggetto della presente perizia, trattandosi di immobili di antica costruzione, nel corso del tempo hanno subito modifiche sia di natura costruttiva sia di utilizzo e gestione. E' possibile studiare insieme i cespiti individuati ai nn. 2 – 3 – 4 – 5 – 8 poiché appartengono ad un'unica grande struttura, pertanto hanno subito una contemporanea evoluzione di cui sarà analizzata di seguito la conformità urbanistica. I restanti due cespiti, individuati ai nn. 11 e 12, consistono in un fabbricato di più recente costruzione, indipendente, adiacente alla struttura precedente e prospettante su via Maddem, e in un terreno interno libero da costruzioni (se non per un fabbricato ormai diruto e per un piccolo casotto in lamiera usato come ricovero attrezzi) accessibile dai cortili interni delle due unità immobiliari e da un piccolo accesso pedonale su via Cozzale.

In merito alla struttura storica, in questa sede si è tentato di ricostruire l'evoluzione che hanno subito i cespiti indicati in procedura fino alla definizione dell'attuale complesso immobiliare e valutarne la conformità urbanistica. E' stato quindi condotto uno studio degli atti amministrativi presenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale e delle planimetrie catastali sia meccanizzate che cartacee depositate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Catania.

Tali immobili, a partire già dalla seconda metà dell'800, facevano parte di un edificio comunale rivolto all'assistenza di anziani e di persone non autosufficienti affidata alle Figlie della Carità.

Dalle planimetrie catastali storiche, depositate nel marzo del 1940, è stata isolata la sagoma di ciascun cespite e posizionata come un *collage*, riproducendone l'ubicazione nell'area su cui sorge l'attuale struttura.



via Maddem

Figura 1: estrapolazione delle sagome e ricostruzione dell'ubicazione dei cespiti oggetto di procedura.

La struttura nel tempo ha subito numerosi cambiamenti. Di seguito si riportano i titoli autorizzativi (**Allegato 10**) contenuti all'interno del fascicolo cartaceo depositato presso l'archivio comunale, comprendenti elaborati grafici e relazioni tecniche che hanno permesso di approfondire la storia evolutiva della struttura in esame. In perizia vengono riportate solo alcune delle planimetrie, ritenute più significative per comprendere l'evoluzione dei cespiti in esame. Il resto della documentazione reperita è riportato nell'Allegato 10.

Con la Concessione Edilizia n. 10/87, rilasciata il 28/01/1987 dal Comune di Acireale, è stato avviato un progetto di ristrutturazione e risanamento conservativo al fine di adeguare la struttura agli standard richiesti dalla Legge n.87 del 06/05/1981 della Regione Sicilia per l'assistenza di persone anziane e non autosufficienti. Furono aumentate le camere per l'accoglienza dei degenti, create aree per attività ricreative e riabilitative, potenziati i locali di servizio come cucine, lavanderie, ambulatori e assistenza notturna. Fu previsto un nuovo corpo scala e due ascensori per favorire i collegamenti verticali. Si osserva che alla struttura originaria in muratura è stata affiancata sul lato est una struttura in cemento armato, risalente agli anni '70, i cui pilastri al piano terra definivano un portico aperto mentre ai piani superiori furono costruite le camere dedicate all'attività di assistenza. Sovrapponendo la sagoma degli originari immobili censiti al n.2 e al n.8 all'elaborato grafico del piano terra allegato alla concessione, si comprende la fusione di tali immobili e la costituzione di un unico complesso, poi ampliato sia al piano terra che ai piani superiori. In posizione distaccata rispetto al corpo centrale sono ubicati gli originari immobili individuati al n.3 4 e 5, in parte demoliti e in parte fusi tra loro.

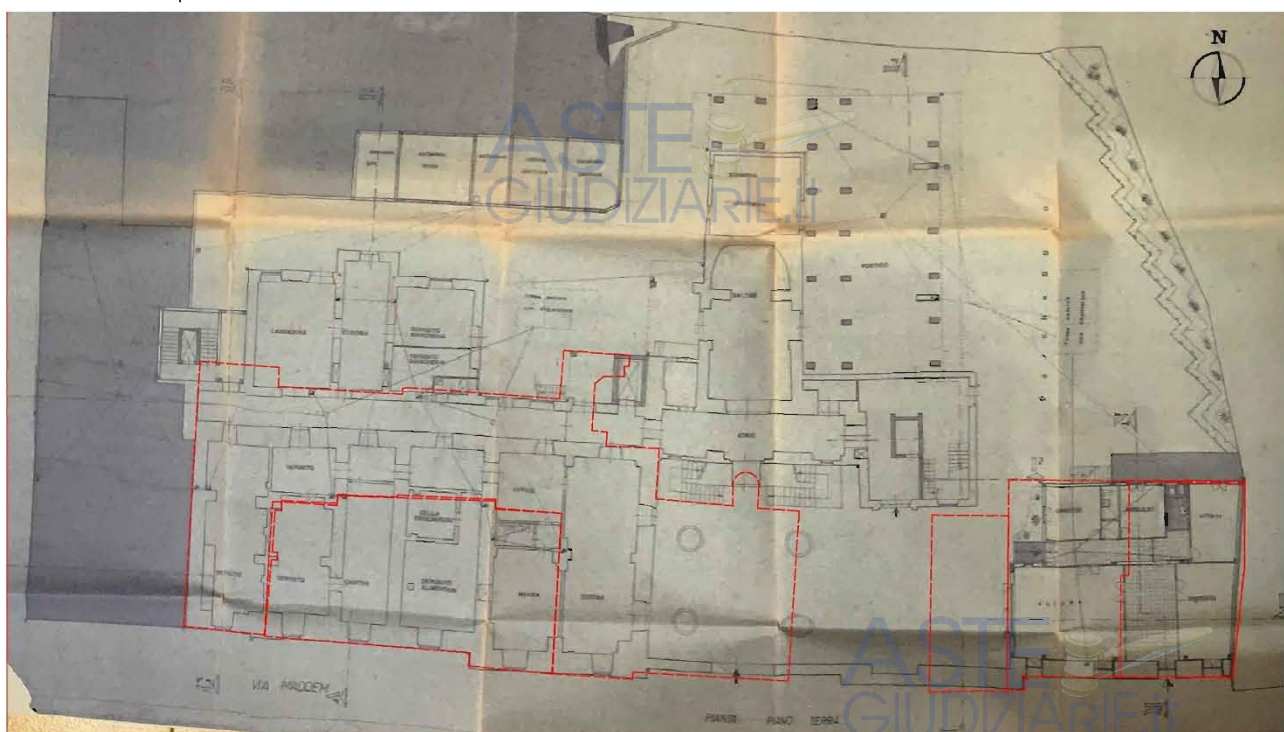


Figura 2: Sovrapposizione planimetrie storiche dei cespiti oggetto di procedura su elaborato grafico Concessione n.10/87.

Della conformazione originaria si conserva solo il profilo murario portante esterno rivolto su via Maddem poiché tutto l'assetto strutturale interno è realizzato in cemento armato. Su tale porzione fu inoltre costruito un ulteriore piano in elevazione.

Alla Concessione Edilizia n.10/87 fu poi presentata la variante n.30/87 nel 24/02/1987 per modifiche interne non rilevanti ai fini volumetrici, tuttavia non è stata rintracciata tra la documentazione in archivio copia di tale variante né i relativi elaborati grafici.

Con la prat. 3696/U del 20/03/1992 fu autorizzata la temporanea chiusura del portico al piano terra mediante l'impiego di strutture precarie in alluminio anodizzato, in modo da ricavare un ambiente da destinare alla cucina e ai servizi annessi.

Nel 1996 fu presentato un progetto di cui però non è stata rintracciata la Concessione ma soltanto gli elaborati grafici di progetto. Sul retro dell'elaborato grafico sono state registrate le approvazioni espresse dall'Ufficio Urbanistica, dall'Ufficio Sanitario e dalla Commissione Comunale Edilizia per cui si legge che "tale progetto non contrasta con la normativa urbanistica applicabile a questo Comune, nonché ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti". Tale elaborato è assimilabile a un'attestazione di conformità cartacea cui fare riferimento per la verifica della conformità urbanistica dello stabile.



Figura 3_Elaborato grafico progettuale '96.

Con l'autorizzazione n.35 del 31/01/2000 fu approvata la realizzazione temporanea di una tettoia in ferro amovibile, per la durata di cinque anni, da sorgere al piano terra come ricovero per i mezzi di proprietà dell'ente assistenziale. Oggi essa non è più esistente.

Non sono state rintracciate istanze di condono edilizio né rilasciato altro titolo autorizzativo. Risulta mancante il certificato di abitabilità o agibilità.

In merito al cespite 11, l'Amministrazione comunale in riferimento alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente ha risposto (mezzo pec ricevuta il 04/04/2023) di non aver rinvenuto alcun fascicolo depositato presso gli archivi comunali. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente, lo stabile e il terreno retrostante, rispettivamente individuati al n. 11 e 12 del pignoramento, sono stati oggetto di un atto di compravendita tra il [REDACTED] e [REDACTED] in data 03/04/2008 rogato dal Notaio [REDACTED] (Allegato 11). Dalla lettura dell'atto si apprende che il [REDACTED] aveva acquistato la proprietà del suddetto immobile a seguito della soppressione [REDACTED] ([REDACTED].), originario proprietario dell'immobile. [REDACTED] aveva a sua volta edificato lo stabile su un terreno acquistato con atto di compravendita in data 11/11/1955 rogato dal Notaio [REDACTED]. Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] non si menziona alcun titolo edilizio ma viene indicato semplicemente che la costruzione è antecedente al 01 settembre 1967. La richiesta di accesso agli atti amministrativi è stata rivolta dalla scrivente anche all'Ufficio per Lavori Pubblici del [REDACTED], trattandosi di un immobile gestito da una p.a., senza però ricevere riscontri positivi.

Non sono state rintracciate istanze di condono.

Quesito 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. n.380/2001, 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 e 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Per lo storico complesso ricettivo collettivo, in seguito al sopralluogo effettuato, sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo, consistente in un elaborato progettuale che riporta la data dell'agosto 1996 e valutabile come un'attestazione di conformità.

Dette difformità consistono al piano terra in modeste variazioni sulla distribuzione degli spazi interni ovvero nella creazione di nuovi blocchi di servizi igienici, nella demolizione di alcune tramezzature interne per creare ambienti più ampi. Inoltre la scala che dal cortile interno conduce al piano primo è di poco traslata rispetto al progetto, posta di fianco a una tettoia in ferro, e il portico al piano terra sul cortile interno è stato chiuso. Sul cortile interno inoltre sorge una tettoia, di pianta rettangolare, in legno e ferro, non presente in progetto. Al piano secondo, raggiungibile mediante il corpo scala dell'ala est, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nella stanza retrostante il soggiorno per cui sono state demolite alcune tramezzature interne previste in progetto ottenendo un unico ambiente, adibito a refettorio, con bagno interno. Al piano terzo sono state spostate alcune tramezzature interne per creare nuove camere per gli utenti della struttura e nuovi bagni. Al quarto piano, raggiungibile mediante il corpo scala dell'ala est, tutto risulta conforme al progetto ad eccezione della tettoia in legno posta su tutta la superficie del terrazzo a livello e della veranda a chiusura del balcone rivolto sul cortile interno. Al quinto piano, sul lastrico solare piano di copertura, si rileva una tettoia in ferro esposta ad est non presente in progetto.

E' stata accertata la mancata presentazione di istanze di sanatoria o di pratiche autorizzative al competente ufficio comunale. I manufatti costituenti le difformità al progetto, per consistenza materica e grado di usura, non sono stati di certo realizzati in tempi recenti. Tuttavia, pur non essendo certi sull'epoca in cui tali abusi siano stati eseguiti, le ragioni creditorie sono comunque successive al 2003 e quindi non è possibile sanare

gli abusi mediante presentazione di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003. Trovandosi l'immobile all'interno della Z.T.O. "A – centro storico" del vigente Piano Regolatore comunale, esso è soggetto a vincolo da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania. Tutte le strutture precarie (verande e tettoie) rilevate e non autorizzate, possono essere regolarizzate urbanisticamente versando una sanzione amministrativa al Comune in quanto rispettano quanto previsto dall'art.20 L.R.04/2003 ovvero sono realizzate con strutture amovibili e non prospettanti su pubblica via. Tuttavia occorre acquisire, preventivamente, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 182 del D.lgs 22/01/2004 da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. L'Ente potrebbe esprimere un parere condizionato (imponendo un preciso materiale o un colore) piuttosto che negativo (non accordando la modifica al decoro del manufatto storico). Pertanto si ritiene più opportuno, in tale sede, prevedere la rimozione di tali strutture precarie e il ripristino originario dei luoghi. La chiusura del portico al piano terra sul cortile interno, comportando un ampliamento della superficie utile, non può essere regolarizzata mediante gli attuali strumenti urbanistici, in quanto tale intervento non è consentito in zona A - centro storico. Inoltre la Soprintendenza ai BB.CC.AA. non esprimerebbe un parere favorevole trattandosi di un aumento di volumetria. Pertanto per questa porzione è prevista la demolizione con il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Tutte le modifiche interne, trattandosi di una diversa distribuzione degli spazi, possono essere invece regolarizzate urbanisticamente mediante presentazione di pratica urbanistica CILA, prevedendo il pagamento della sanzione amministrativa poiché gli interventi sono stati già realizzati. Dovrà essere aggiornata la planimetria catastale dell'immobile, con variazione della visura per consistenza e rendita catastale. Si prevede una spesa complessiva pari a 35.000,00 € comprendente i costi di demolizione, di smontaggio e dismissione delle opere realizzate senza titoli autorizzativi, l'oblazione e i diritti di segreteria per la pratica urbanistica CILA (previo ottenimento del parere positivo da parte degli uffici comunali dell'Ecologia e Ambiente e dell'ASP), i pagamenti per l'aggiornamento catastale oltre l'onorario di un tecnico professionista abilitato. Sul prospetto est, gli elementi in cemento armato necessitano di interventi di ripristino urgenti: si dovrà effettuare la ripresa dei ballatoi esterni sia sull'intradosso che sull'estradosso e la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricostituzione della sezione originaria dei pilastri esterni, previo trattamento anticorrosivo delle armature ormai a vista. Per tali interventi si prevede una spesa circa pari a 65.000,00€.

In merito al corpo distaccato, posto al piano terra e adibito ad ufficio, si riscontrano delle difformità sui luoghi rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico progettuale sopra citato (accertamento di conformità presentato nell'agosto 1996). E' stato di fatti realizzato un ampliamento sul terrazzino interno, sottostante il ballatoio del piano superiore: è stata quindi parzialmente demolita la parete perimetrale in modo da annettere l'ampliamento al resto dell'immobile. E' stata infine aperta una porta su tale porzione ampliata rivolta sul terrazzino. Come già riportato sopra, l'ampliamento non è regolarizzabile urbanisticamente poiché esso non rientra tra gli interventi ammessi nella zona A – centro storico in cui ricade. Inoltre si otterrebbe un parere negativo da parte dell'Ente della Soprintendenza preposto al vincolo paesaggistico trattandosi di un aumento di volumetria, anch'esso non conforme al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica. Pertanto anche in questo caso, si prevede la demolizione dell'ampliamento e il ripristino dei luoghi originari. La distribuzione interna e i prospetti sono conformi a quanto riportato nell'elaborato grafico del 1996. Per tale immobile dovranno essere aggiornate la planimetria e la visura catastale in quanto le attuali planimetrie riportano tre depositi censiti nel 1940. I costi per la demolizione e la rimessa in pristino e per l'aggiornamento catastale, oltre l'onorario di un tecnico professionista, si stimano pari a 9.000,00€.

In merito all'unità immobiliare posta al primo piano della struttura, dedicata all'alloggio per le suore, pur essendo un appartamento autonomo, è possibile accedervi unicamente tramite delle scale esterne poste sul cortile del complesso storico ottocentesco. Pertanto tale unità è stata analizzata e valutata nella presente stima in forza del fatto che non può essere astratta dal contesto e dal complesso immobiliare in cui è ubicata (ad eccezione che venga istituita una servitù sul cortile per consentirne l'accesso). Le difformità riscontrate rispetto l'elaborato grafico di accertamento di conformità presentato nell'agosto 1996 riguardano una diversa distribuzione interna ottenuta con demolizioni di pareti interne e con lo spostamento della cucina in un altro vano dell'immobile. E' possibile sanare gli abusi riscontrati presentando la pratica urbanistica CiLA, prevedendo la sanzione amministrativa per interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzativo. Per tale

immobile dovranno essere inserite la planimetria e la visura catastale in quanto l'immobile non risulta affatto censito al N.C.E.U. I costi per l'aggiornamento catastale oltre alla regolarizzazione urbanistica e all'onorario di un tecnico professionista, si stimano pari a 4.500,00€.

In merito allo stabile identificato al n.11 del pignoramento, presso gli archivi comunali non è stato rintracciato alcun fascicolo relativo al progetto dello stabile, pertanto non si possiede un titolo edilizio autorizzativo cui far riferimento. L'immobile fu oggetto dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 03/04/2008 tra il [REDACTED] e [REDACTED] debitore nella procedura esecutiva in esame). Dalla lettura dell'atto di acquisto, in merito alla conformità urbanistica dell'immobile, viene solo citato che l'epoca di costruzione dello stabile è antecedente al 01 settembre 1967. Tale data rappresenta l'entrata in vigore della Legge L.765/1967 che imponeva l'obbligatorietà di rilascio di un titolo edilizio per le nuove costruzioni nell'intero territorio comunale, per cui si legittimano quegli immobili costruiti in epoca antecedente anche se sprovvisti di un titolo edilizio. In nessun altro documento allegato all'atto viene riportato alcun riferimento al titolo edilizio dell'immobile. Dall'atto di acquisto del terreno di sedime su cui sorge l'immobile, rogato dal Notaio [REDACTED] nel 11/11/1955 tra [REDACTED] (venditore) e [REDACTED] nella qualità di Presidente [REDACTED] - [REDACTED] (acquirente), si legge che su tale terreno sarebbe sorto un dormitorio pubblico per l'accoglienza dei poveri. Il [REDACTED] acquistò la proprietà del bene a seguito della soppressione [REDACTED] disposta dalla Legge Regionale n.1 del 02/01/1979. Pertanto l'immobile fu costruito certamente nell'arco temporale che va dal 1955 al 1979. Pertanto, non avendo altri titoli edilizi cui far riferimento, è stato confrontato lo stato dei luoghi con quanto rappresentato in planimetria catastale depositata il 19/10/2006. Sono state riscontrate solo lievi difformità sulla distribuzione degli spazi interni. Anche in questo caso le ragioni creditorie sono successive al 2003 e quindi non è possibile sanare gli abusi mediante presentazione di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003. Trattandosi però di modeste modifiche interne, è possibile regolarizzare urbanisticamente lo stato dei luoghi mediante presentazione della pratica urbanistica CILA attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa prevista

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per l'esecuzione di interventi consentibili dagli attuali strumenti urbanistici ma eseguiti in assenza di titolo autorizzativo. Occorrerà aggiornare anche la planimetria catastale apportando le modifiche riscontrate.

Per tale intervento si prevede una spesa pari a 2.500,00€.

Lo stabile versa in precarie condizioni: sono ritenuti necessari e urgenti i lavori di ripristino dei solai e degli elementi in cemento armato la cui armatura in ferro è scoperta e compromessa. A questi dovranno seguire interventi di manutenzione volti a rimuovere le cause di infiltrazione d'acqua e a ripristinare lo stato di finitura interno ed esterno. Infine anche gli impianti tecnologici necessitano di una revisione e ammodernamento. Per tali interventi viene computata una spesa a corpo di circa 100.000,00€.

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

Durante i due sopralluoghi svolti presso i cespiti in esame, la scrivente ha constatato che gli immobili esaminati non erano utilizzati, ovvero non si svolgevano attività né di tipo assistenziale né di tipo amministrativo. La struttura ricettiva collettiva, gli uffici e gli alloggi per le suore sono occupati da mobilio funzionale alle attività previste in quei locali, quindi mobili relativi a camere da letto, scrivanie, armadi, cucine, palestre, lavanderie, chiesa. Invece l'immobile indicato al n.11 del pignoramento presenta solo una stanza del tutto occupata da vario mobilio proveniente dalla struttura di assistenza adiacente (sedie, tavoli, armadi, strutture letto) mentre le restanti stanze sono sgombrere. Il direttore [REDACTED], il [REDACTED], ha dichiarato che non sussistono contratti di locazione o sublocazione degli immobili in esame e non vi sono rendite prodotte.

Quesito I) *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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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 oggetto di pignoramento riportati nel mandato di nomina e studiati nella presente relazione appartengono a un'area periferica del noto centro storico del Comune di Acireale. Essi sorgono lungo la via L. Maddem e consistono in un'ampia struttura di origine ottocentesca a cui fanno riferimento gli immobili indicati ai nn. 2 – 3 – 4 – 5 – 8 del pignoramento, in un edificio indipendente posto in aderenza alla struttura suddetta indicato al n.11 del pignoramento e in un terreno, posto dietro l'edificio, identificato al n.12 del pignoramento. Il sito dista circa 650 m da Piazza Duomo del Comune di Acireale e a circa 1,7 km dallo svincolo sulla SS114 Orientale Sicula. Il contesto urbano ha un carattere residenziale, con un traffico limitato. I prospetti principali, esposti a sud lungo via Maddem, godono di un duraturo soleggiamento, garantito anche dall'arretramento sul fronte strada e dalla presenza di palazzi circostanti bassi, a due elevazioni fuori terra. La struttura principale, realizzata nella seconda metà dell'Ottocento, era destinata all'accoglienza e all'aiuto di persone invalide o anziane affidate alla Congregazione delle Figlie della Carità e costruita per volere di famiglie nobili del paese. La struttura era dotata di dormitori, cucine, refettori, infermerie, una cappella, ampi giardini e spazi esterni. I processi di trasformazione edilizia che nei secoli hanno portato la struttura ottocentesca ad assumere la configurazione attuale sono stati conseguenti agli ampliamenti, alle

ristrutturazioni e agli adattamenti attuati in risposta a contingenti esigenze che le condizioni storiche, economiche e sociali del tempo hanno di volta in volta richiesto. Di fatti la struttura portante è mista, realizzata sia in muratura sia in cemento armato. La superficie coperta occupata dalla struttura è pari circa a 2.000,00 mq mentre l'altezza è di circa 13,00 m. Essa rappresenta ciò in cui si sono evoluti i cespiti indicati ai n. 2 e n.8. Lo stabile conserva ancora i prospetti tipici di un decoro architettonico passato, con colori grigi dominanti che richiamano la pietra basaltica su cui spicca la pietra chiara che segna le finestre e le balconate. Dall'ingresso posto su via Maddem si accede a un piccolo cortile pavimentato con basole in pietrame lavico su cui si impone una scalinata a tenaglia che conduce al piano primo in cui sono ubicati la cappella, con annessa la sagrestia, le camere, con tre o quattro posti letto, e i relativi bagni, il tutto collegato da un lungo corridoio. In posizione centrale al di sotto della scalinata si trova l'ingresso al piano terra destinato alle sale comuni, per attività ricreative o riunioni, e ai servizi igienici. Sono inoltre presenti stanze per l'assistenza e l'accoglienza, una piccola palestra per la riabilitazione, la cucina, la dispensa, la lavanderia, oltre a spogliatoi e depositi. I due piani superiori, raggiungibili mediante due distinti corpi scala con ascensore, ospitano camere destinate ai degenti, refettori e aree usate per interessi collettivi. L'ultimo piano dell'ala est della struttura accoglie la camera mortuaria, un piccolo bagno e un grande terrazzo di copertura, in parte occupato da una tettoia.

La struttura necessita di qualche intervento di manutenzione a causa dei danni derivanti da infiltrazioni per umidità e dall'ineluttabile vetustà dovuta al tempo (di fatto si rilevano alcune reti protettive in corrispondenza degli elementi esterni in cemento armato nell'ala est destinate a contenere eventuali distacchi di calcinacci). Tuttavia lo stato manutentivo dell'intera struttura si ritiene di livello sufficiente. All'interno tutte le stanze sono rifinite con pavimentazioni in gres e con pareti e soffitti intonacati. L'unico ambiente che si trova al rustico e mancante di infissi esterni è il salone retrostante la cappella, oggetto di lavori di ristrutturazione non completati (infatti alle aperture sono affisse delle assi di legno provvisorie e dei teli per impedire l'uscita). Il prospetto interno della struttura è meno curato, con facciate che ancora riportano i segni preparatori per la posa dell'intonaco. Sul cortile interno insiste una tettoia in ferro e legno,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a protezione di materassi e arredi non più in uso nella struttura e una stecca in cemento armato con copertura piana in cui sono ubicati i vani tecnici degli impianti a servizio della struttura.

Distaccata dalla struttura principale ma posta sempre all'interno della proprietà sorge una piccola struttura su due livelli: il piano terra è destinato ad uso ufficio mentre il piano primo presenta gli alloggi per le suore, comprendenti camere da letto, bagni, una cucina e un soggiorno. I due piani sono indipendenti: al piano terra si accede sia da via L. Maddem sia da una porta interna posta a un piano seminterrato rispetto la quota del cortile mentre al piano primo si accede solo dalla rampa di scala posta sul cortile. Il piano terra rappresenta ciò in cui si sono trasformati i cespiti indicati ai nn. 2 – 3 – 4. La struttura in muratura portante è stata col tempo eliminata e sostituita con elementi in cemento armato, assegnando una nuova distribuzione interna in funzione delle nuove esigenze dell'ente gestore. Al piano terra si rilevano tre stanze destinate ad ufficio, un archivio, una sala riunione, due bagni e un corridoio che funge da connettivo ai vari ambienti. L'immobile è occupato da arredi e macchinari da ufficio. La superficie coperta è di circa 230 mq mentre l'altezza interna di circa 3,00m. Il primo piano invece presenta cinque camere da letto, quattro bagni, una cucina, una sala comune e un corridoio che funge da connettivo. La superficie occupata è pressappoco uguale a quella dell'immobile sottostante.

All'interno del cortile è ubicata una piccola portineria, posta tra i due ingressi rivolti su via Maddem.

Proseguendo su via Maddem, al civico 10, è presente il cespite oggetto di procedura individuato al n.11 nell'atto di pignoramento. Trattasi di uno stabile a due elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato e copertura piana, con accesso carraio su via Maddem. Lo stabile presenta una pianta regolare, rettangolare, con un cortile posto al centro dell'edificio come pozzo luce e un cortile sul retro. La superficie coperta è di circa 435,00mq mentre l'altezza complessiva è di 7,50m. Sul cancello d'ingresso è ancora affissa la targa "Istituto Autonomo Case Popolari Acireale" essendo stato usato come sede dell'istituto. Il piano terra è composto da varie stanze sgomere e da servizi igienici. Soltanto una stanza è adibita a ripostiglio, occupata con arredi di vario genere accatastati all'interno. Mediante delle scale interne, si raggiunge il piano primo occupato anch'esso da stanze, alcune delimitate semplicemente con pareti in alluminio anodizzato, da servizi igienici e da un piccolo terrazzino esposto su via Maddem. Proseguendo la

rampa di scala interna si raggiunge il lastrico solare piano. L'immobile, nel suo complesso, presenta un pessimo stato di manutenzione: molti soffitti sono interessati dallo sfondellamento del solaio mettendo a vista l'armatura in ferro ormai compromessa e causando la rottura e la caduta delle pignatte sul pavimento. Altri soffitti sono segnati da consistenti infiltrazioni d'acqua che hanno provocato macchie e muffe con distacchi dell'intonaco. Il terrazzino al primo piano è ricoperto da uno strato di cenere vulcanica che ha certamente ostruito il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, provocando le infiltrazioni e i danni di crollo riscontrati nel locale sottostante. Anche i gradini della scala interna sono ricoperti da calcinacci dovuti a distacchi di intonaco e del calcestruzzo copriferro. Tutta la trave esterna di coronamento e i pilastri posti sulla copertura intorno al pozzo luce presentano lesioni e distacchi di materiale, oltre alla perdita dello strato di intonaco. I pavimenti al piano terra sono segnati da efflorescenze bianche e da sali, segni di umidità di risalita. Anche le facciate esterne sono lesionate e necessitano di interventi di ripristino e manutenzione per rimuovere le cause di infiltrazione d'acqua e di umidità manifestata all'interno dell'immobile. Il retro dello stabile è occupato da un cortile interno, sterrato e in stato di abbandono, delimitato da un muretto sormontato da pali in ferro e rete di confine. Un varco su tale muretto si apre verso il terreno identificato con il cespite n.12 dell'atto di pignoramento, anch'esso in stato di abbandono, in parte a verde e in parte sterrato esteso per 1.153 mq. Esso è delimitato da muri di confine fino alla retrostante via Cozzale mentre sui restanti prospetti è adiacente alle due proprietà sopra descritte, da cui è possibile accedervi comodamente in quanto non vi è alcuna recinzione. Il terreno presenta una natura interclusa, ad eccezione di un piccolo accesso pedonale aperto su via Cozzale che si suppone fosse di servizio al fabbricato ormai diruto insistente sul terreno. Sono presenti alcuni alberi da frutto (ulivi, limoni, noci), un vecchio rudere di cui oggi rimangono solo i muri esterni ricoperti da rovi e un piccolo deposito in lamiera usato come ricovero per attrezzi.

Al fine di analizzare le superfici relative alle strutture oggi esistenti sui luoghi e oggetto della presente relazione, per una più immediata individuazione degli immobili sono stati denominati ed evidenziati graficamente come mostra l'immagine a seguito:



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Corpo A:** struttura ricettiva collettiva
- **Corpo B:** uffici e alloggio suore
- **Corpo C:** uffici pubblici comunali
- **Corpo D:** terreno



Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato considerando le indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998, ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- mentre le superfici scoperte seguono i seguenti parametri:
- c) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
 - d) 10% del giardino applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le consistenze rilevate nel **Corpo A** sono state così suddivise:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SUP. OMOGENEIZZATA
PT + P1 + P2 + P3 + P4 + P5	(1586 + 1942 + 353 + 1448 + 348 + 104) = 5781,00	5781,00
Balconi e terrazze	1020	105,75
Cortile e area esterna	2100	44,00
TOTALE		5930,75

Le consistenze rilevate nel **Corpo B** sono state così suddivise:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SUP. OMOGENEIZZATA
PT	231,00	231,00
terrazzino	22	22
P1	206,00	206,00
Balcone	17	17
TOTALE PT		253,00
TOTALE P1		223,00

Le consistenze rilevate nel **Corpo C** e del **Corpo D** sono state così suddivise:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SUP. OMOGENEIZZATA
PT + P1	(434,80 + 438,60) = 873,40	873,40
Cortile interno	56,40	3,13
Cortile esterno pertinenziale	796,70	17,93
Terreno part. 5188	1.153,00	25,06
Terrazza	52,20	8,97
TOTALE		928,49

Il lotto di terreno identificato con la part. 5188 (cespite 12) pur ricadendo in *zona A – centro storico* ha perso la potenzialità edificatoria prevista dai parametri urbanistici della zona in quanto subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato, ad oggi non presentato o approvato (come riportato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Acireale). Tale terreno viene interpretato come un'area a verde di pertinenza dello stabile identificato con il cespite n.11 poiché ad esso adiacente e direttamente connesso attraverso il varco presente sul muretto di recinzione del cortile interno dello stabile.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreno non è occupato da essenze arboree di pregio e non presenta un carattere agricolo. La valutazione del lotto considerato singolarmente non troverebbe riscontri in termini economici in quanto avrebbe come oggetto un terreno che, seppur ricadendo in una zona territoriale edificabile non sviluppa potenzialità edificatorie per i motivi sopra esposti. La vendita del singolo lotto non troverebbe richieste sul mercato immobiliare poiché si tratterebbe di un lotto non solo intercluso ma per di più connesso fisicamente a un edificio per cui acquista un uso di area a verde di pertinenza. Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il cespite 12 è stato associato al cespite 11 per la valutazione finale del relativo valore di mercato.

Quesito m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;***

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene occorre considerare preliminarmente il periodo in cui si effettua la valutazione del bene e le relative offerte del mercato immobiliare, oltre le valutazioni tecnico-amministrative derivanti dallo studio dell'immobile oggetto di stima. E' opportuno consultare anche le agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e studiare i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Come già chiarito più volte, alcuni immobili oggetto di pignoramento non sono più rintracciabili, per consistenza e destinazione, sui luoghi reali in quanto oggetto di trasformazioni edilizie tali da determinare la nascita di un più complesso organismo edilizio da analizzare. Pertanto sono stati adottati due differenti criteri di stima in modo da dare il giusto peso alla specificità e singolarità dei beni oggetto di analisi. Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà applicando il **metodo indiretto del valore di trasformazione** per il corpo A (sopra meglio specificato) trattandosi di un immobile con caratteristiche

speciali, mentre si adotterà il **metodo diretto di comparazione** per i corpi B, C e D, costituenti unità immobiliari più facilmente rintracciabili nel mercato attuale.

Il metodo di stima del valore di trasformazione viene utilizzato quando il bene non ha un proprio mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Tale metodo si applica generalmente su immobili definiti "speciali" (come scuole, conventi, caserme, ospedali) perché con destinazioni o consistenze insolite nel mercato immobiliare. Tali beni generalmente sono spesso affidati alle "autorità locali" per realizzare attrezzature e offrire servizi pubblici e per questo motivo risulta difficile ipotizzare un riuso capace di renderne l'acquisto appetibile per un investitore privato. L'ipotesi di trasformazione da considerare sarà quella tecnicamente possibile e amministrativamente consentita attuata da un imprenditore ordinario. Per prima cosa occorre studiare e individuare l'utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente e urbanisticamente possibili. Nel caso specifico, consultati alcuni operatori immobiliari di zona e considerate le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente, la destinazione *residenziale* è quella che all'attualità presenta una maggiore appetibilità, un minor rischio imprenditoriale e una più veloce realizzazione e vendita del prodotto finito. Tale ipotesi si considera la più probabile pur non essendo corrispondente alla destinazione del cespite esistente.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente formula:

$$V_T = \frac{V_m - (K + U_P)}{q^n}$$

In cui:

V_T = valore di mercato attuale del compendio

V_m = valore di mercato attuale dell'immobile da realizzare

K = costi di trasformazione attuali

U_P = utile lordo spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato

q^n = montante annuo. n = la durata della trasformazione e $q=1+r$ con r =saggio di attualizzazione

Con K (costi di trasformazione) si intende una sommatoria di capitali erogati e percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo della trasformazione, opportunamente riallineati cronologicamente tra loro per poter essere sommati.

Nello specifico essi sono:

C_t = Costi tecnico di costruzione/ristrutturazione	}	costi diretti
O_u = Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		
O_c = Oneri concessori sui costi di costruzione		
O_p = Onorari professionali	}	costi indiretti o di gestione
S_g = Spese generali		
S_c = Spese di commercializzazione e marketing		
O_f = Oneri finanziari su costo di trasformazione		

Il metodo diretto con stima sintetica comparativa consente invece di trovare il più probabile valore di mercato ricercato confrontando il bene oggetto di stima con altri beni di natura simile, per ubicazione, metratura, stato di conservazione, distribuzione planimetrica, appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si userà il valore medio al metro quadrato come parametro di riferimento, che sarà aumentato o diminuito mediante l'uso di coefficienti correttivi sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di studio.

Si procede quindi alla valutazione dei cespiti, ciascuno secondo il metodo di stima più appropriato.

Valutazione Corpo A (cespiti n. 2 – 8)

- Valore di mercato

Considerando la destinazione residenziale come ipotesi meno rischiosa per un imprenditore ordinario e più probabile all'interno dell'attuale mercato, il valore del "prodotto finito" viene stimato mediante il metodo sintetico-comparativo, studiando i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalle agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili comparabili nella

medesima zona. Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene idoneo adottare un valore di mercato unitario pari a 1.300,00 €/mq.

- Costo tecnico di costruzione

In assenza di un effettivo progetto esecutivo a cui far riferimento, i costi di costruzione possono essere determinati, con un procedimento comparativo, rilevando i costi unitari per tipologie costruttive simili e comparabili (fabbricati residenziali). Essi includono i costi della manodopera, dei materiali, noli e oneri dell'impresa. Sulla base delle pubblicazioni consultate (**Prezzi tipologie edilizie 2019** edito a cura della DEI), il modello che più approssima il caso oggetto di studio è il B1 ovvero un'edilizia residenziale che prevede un edificio costituito da 6-7 piani di abitazione e un piano seminterrato in cui ubicare gli ingressi principali, cantine, autorimesse e servizi generali, e spazi a verde. Il costo di costruzione previsto nel modello è di 809,00 €/mq. Detto costo è stato ridotto del 15% al fine di tener conto sia della minore volumetria della struttura reale sia delle particolari condizioni del mercato locale che differiscono da quelle prese a riferimento nel prezzario sopra citato.

- Oneri di urbanizzazione e concessori

Gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione sono desumibili dalle tabelle approvate con delibere comunali dal comune di Acireale ai sensi della L.10/77 consultabili sul sito del Comune.

- Oneri professionali

Comprendono le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza in cantiere e si assumono pari al 8% del costo di costruzione.

- Spese generali

Rappresentano le spese riguardanti il trasferimento del bene, gli oneri notarili, le imposte di registro e ipocatastali, valutabili nel complesso al 3% dei costi diretti (Costo di costruzione + Oneri concessori + Oneri urbanizzazione).

- Spese di commercializzazione e marketing

Le spese in fase di commercializzazione del prodotto finito, considerando eventuali agenzie immobiliari, sono valutate nella misura del 3% del valore di mercato del bene.

- Oneri finanziari

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale ottenuto a prestito dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Essi dipendono dai tassi d'interesse applicati dalle banche e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato la seguente formula:

$$O_f = C \times d \times (q^n - 1)$$

In cui

C = capitale investito (totale dei costi diretti e indiretti di trasformazione)

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante dove $q = (1+i)$

i = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici

Ipotizzando che la trasformazione avvenga in 4 anni secondo le seguenti tempistiche

Fasi	mesi	
Fase di rilievo, progettazione architettonica e strutturale, ottenimento autorizzazioni comunali ed enti preposti fino all'affidamento dei lavori all'impresa esecutrice	n_1	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	24
Fase di commercializzazione del bene	n_3	12
Totale	n	48

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Costi diretti e indiretti	Tempo di erogazione		Durata debito	
	periodo	mesi	periodo	mesi
Costo tecnico di trasformazione	$n_1 + \frac{1}{2}n_2$	24	$\frac{1}{2}n_2 + n_3$	24
Oneri di urbanizzazione e concessori	n_1	12	$n_2 + n_3$	36
Costi di gestione dell'opera (oneri professionali, spese generali e spese di commercializzazione)	$n_1 + \frac{1}{2}n_2$	24	$\frac{1}{2}n_2 + n_3$	24

Si riporta nella seguente tabella il valore finale degli oneri fiscali maturati, considerando un tasso di interesse rilevato dall'EURIRS a 4 anni pari a 3,55% (*dato rilevato da www.mutuonline.it alla data 01/03/2023) ipotizzando un ricorso al credito del 50%.



Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione	3,55	24	4.093.149,00	100	50	147.353,36
Sugli oneri conc e di urbanizzazione		36	530.494,11	100	50	29.177,18
Sui costi di gestione		24	697.513,11	100	50	25.110,47
					Totale	201.641,01

I capitali erogati o acquisiti in tempi diversi durante la trasformazione immobiliare vanno riallineati cronologicamente mediante un tasso di attualizzazione r . Contemplando tutti gli eventuali rischi nella voce dell'utile del promotore, l'attualizzazione consiste in un mero trasferimento di somme da un periodo a un altro, pari a quello previsto per la trasformazione. Sono stati quindi ricercati i rendimenti dei titoli di stato con durata pari all'orizzonte temporale esaminato (BTP a 4 anni con rendimento lordo pari a 4,64 e rendimento netto pari a 4,11) per cui è stato scelto di utilizzare un tasso di attualizzazione $r = 4,4\%$.

- Utile del promotore

Rappresenta il profitto complessivo che il promotore ottiene alla vendita del prodotto edilizio finito, comprendendo anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Esso si esprime con una percentuale del valore di mercato dell'immobile trasformato tenendo conto dell'andamento di mercato, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione dei tempi, costi e ricavi. Nel caso specifico si ritiene opportuno considerare una percentuale del 10%.



Riassumendo si ottiene:

STIMA VALORE DI TRASFORMAZIONE		
Valore mercato	Vm	7.709.975,00 €
Costo di costruzione	Ct	4.092.217,50 €
Oneri concessori	Oc	93.302,11 €
Oneri urbanizzazione	Ou	434.238,00 €
Oneri professionali	Op	327.377,40 €
Spese generali	Sg	138.592,73 €
Spese commercializzazione	Sc	231.299,25 €
Oneri finanziari	Of	201.436,23 €
Utile promotore	Up	770.997,50 €
Valore di trasformazione	Vt	1.195.719,09 €

Considerando i costi necessari per la demolizione dei manufatti realizzati in assenza di titoli autorizzativi, (ampliamenti e tettoie), per gli interventi di manutenzione e per le regolarizzazioni catastali occorrerà sottrarre tali spese, ritenute pari a 100.000,00€, alla stima del bene ottenendo un valore pari a

$$Vm = (1.195.719,09 \text{ €} - 100.000,00 \text{ €}) = 1.095.719,09 \text{ €}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$Vm = 1.095.719,09 \text{ €} - 15\% = 931.361,23 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 931.400,00

Valutazione Corpo B (cespiti n. 3 – 4 – 5) Piano terra

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'ufficio oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 1.100,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona. Tale valore sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	0,98	Esposizione	0,97
Tipologia edificio	0,98	Luminosità	0,95
Piano	0,98	Finiture	0,98
Stato di conservazione	0,97	Impianti	0,98
Età edificio	0,98	Affacci	0,97
TOTALE COEFFICIENTI			0,978

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$Vm = 253,00mq \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,978 = 272.177,40\text{€}$$

Considerando i costi previsti per le demolizioni dell'ampliamento con ripristino dei luoghi secondo progetto e per la regolarizzazione del censimento catastale stimati circa a 9.000,00€, si ha:

$$Vm = 272.177,40\text{€} - 9.000,00\text{€} = 263.177,40\text{€}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$Vm = 263.177,40\text{€} - 15\% = 223.700,79 \text{ €}$$

L'immobile in esame, pur godendo di un autonomo accesso su via Maddem, presenta un secondo accesso rivolto sul cortile interno di pertinenza della più complessa struttura storica. Ciò non rende l'immobile del tutto indipendente dalla struttura storica, condizionando il suo inserimento sul mercato. Si ritiene opportuno in tale sede considerare questo aspetto, apportando una riduzione del 15% al valore finale di mercato.

$$Vm = 223.700,79 \text{ €} - 15\% = 190.145,67 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 190.100,00

Valutazione Corpo B – Piano primo

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 1.300,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona. Tale valore sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	0,98	Esposizione	0,98
Tipologia edificio	0,98	Luminosità	0,99
Piano	1,00	Finiture	0,98
Stato di conservazione	0,97	Impianti	0,98
Età edificio	0,98	Affacci	0,97
TOTALE COEFFICIENTI			0,982

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$Vm = 223,00mq \times 1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,982 = 284.681,80\text{€}$$

Considerando i costi previsti per la regolarizzazione degli spazi interni e del censimento catastale stimati circa a 4.500,00€, si ha:

$$Vm \text{ } 284.681,80\text{€} - 4.500,00\text{€} = 280.181,80\text{€}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$Vm = 280.181,80\text{€} - 15\% = 238.154,53 \text{ €}$$

Seppur l'immobile presenta oggi una destinazione ad uso residenziale, non si può considerare un'unità autonoma rispetto alla struttura storica a cui appartiene in quanto è possibile accedervi unicamente dal cortile interno del complesso. Per tali ragioni si ritiene opportuno ridurre ulteriormente il valore finale di mercato del bene del 20%.

$$Vm = 238.154,53 \text{ €} - 20\% = 190.523,62 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 190.500,00

Valutazione Corpo C e D (cespite n. 11 e 12)

E' stato condotto lo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valore medio 1.250,00€/mq), dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line (valore medio 1.100,00€/mq) e dalla consultazione di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili a quello oggetto di studio, aventi destinazione d'uso uffici. Nella stessa zona non sono stati rintracciati immobili con caratteristiche confrontabili, per destinazione e volumetria. Tuttavia poco al di fuori della zona del centro storico sono stati rilevati alcuni immobili simili ad uso uffici con volumetrie comparabili, che rappresentano un sufficiente campione dell'andamento del mercato attuale per immobili simili al bene in esame (sono stati selezionati tre casi ritenuti più significativi a cui sono stati assegnati i valori unitari di 750,00€/mq, 800,00€/mq e 1.500,00€/mq). Si è eseguita quindi una media tra tutti i valori emersi dalle analisi condotte, ottenendo un valore che sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di stima.

Le quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 1.080,00 €/mq.**

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	0,98	Esposizione	0,97
Tipologia edificio	0,98	Luminosità	0,97
Piano	1,00	Finiture	0,95
Stato di conservazione	0,95	Impianti	0,95
Età edificio	0,98	Affacci	0,96
TOTALE COEFFICIENTI			0,969

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$Vm = 928,50 \times 1.080,00 \text{ €/mq} \times 0,969 = 971.693,82\text{€}$$

Considerando i costi necessari per la regolarizzazione delle modeste difformità inerenti la distribuzione interna e per gli urgenti interventi di manutenzione volti a ripristinare elementi anche strutturali, occorrerà sottrarre tali spese, ritenute pari a 102.500,00 alla stima del bene, ottenendo un valore pari a

$$V_m = 971.693,82\text{€} - 102.500,00\text{€} = 869.193,82\text{€}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$V_m = 869.193,82\text{€} - 15\% = 738.814,75\text{€}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 738.800,00

***Quesito n)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Esaminato lo stato dei luoghi, si propone che la vendita dei cespiti in esame avvenga in **due lotti**. Il primo lotto comprende il corpo A e B ovvero la struttura ottocentesca, l'ufficio e l'appartamento poiché tutti posti all'interno della medesima proprietà. Il secondo lotto comprende il corpo C e D, trattandosi di un edificio indipendente e di un terreno retrostante connesso al cortile interno dello stabile e pertinente ad esso per uso. Tale scelta, ad avviso della scrivente, può acquisire maggiori possibilità di vendibilità sul mercato. Non si rendono necessari frazionamenti, in quanto i beni sono singolarmente identificati e accessibili (ocorrerà realizzare recinzione interna in modo da delimitare i confini solo del lotto di terreno libero).

LOTTO n.01 cespiti 2, 3, 4, 5, 8

VALORE A BASE D'ASTA: 1.312.000,00€

LOTTO n.02 cespiti 11, 12

VALORE A BASE D'ASTA: 738.800,00€

Per un valore complessivo pari a **2.050.800,00€**.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito o) *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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*



Al fine di una migliore comprensione di quanto finora esposto e riscontrato in sede di sopralluogo, la presente perizia è corredata di opportuna documentazione fotografica degli immobili interessati dal procedimento (Allegato 12).



Quesito p) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Come si evince dalla relazione notarile nonché dalle visure ipotecarie, i beni oggetto di pignoramento sono di piena proprietà del solo debitore esecutato.



Quesito 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'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*



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate da creditore procedente.

Come già dichiarato, essendo gli immobili oggetto di pignoramento di piena proprietà del debitore esecutato, non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.

4. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti, reperito i documenti necessari, valutato e stimato gli immobili oggetto di pignoramento nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta da parte della S.V.I. .

Catania, 27/04/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valentina Gentile



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354, pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009