



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.706/2023 R.G.Es.



G.E. Dott. Francesco Lentano



I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3.Elenco Allegati.....	36





1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 15/12/2023 – notificato dal Tribunale di Catania a mezzo PEC del 18/12/2023 - veniva nominata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.706/2023 R.G.Es., promossa da nei confronti di

Successivamente al giuramento effettuato in data 25/12/2023, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di Raccomandate A/R NN. 20043575384-9 e 20043575391-7, l'inizio delle operazioni peritali in data 10/02/2024 sui luoghi siti in Misterbianco (CT), Via Corrado Alvaro n.17.

Alle ore 9:00 del 10/02/2024 la scrivente si recava presso l'immobile pignorato - di concerto con il Custode Giudiziario nominato (*avvocato Silvia Bosco*); ivi trovava presente i signori

(figli del debitore esecutato), i quali mettevano personalmente a disposizione del CTU e del Custode i beni componenti il compendio pignorato. Dopo aver svolto i rilievi metrici e fotografici di rito, il CTU concludeva le operazioni peritali alle ore 10:30 (*cfr. Verbale di Accesso sui Luoghi - Allegato 2*).

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

Comune di Misterbianco – Settore Urbanistica → *Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/02/2024 prot. N. 14869* → *Consegna del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte dell'UTC in data 11/04/2024*

Comune di Misterbianco – Settore Urbanistica → *Richiesta di Accesso agli Atti del 20/02/2024 prot. N. 14838* → *Consegna di pratiche edilizie Urbanistica da parte dell'UTC in data 11/04/2024*

Comune di Catania – Agenzia del Territorio → *Visure Catastali, Planimetrie, Estratti di mappa*

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



2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano nel Verbale di Conferimento d'Incarico di Stima, **l'esperto risponde ai seguenti quesiti**

A - IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

La Procedura Esecutiva interessa **due beni immobili** siti nel territorio comunale di Misterbianco in Corrado Alvaro, civici 17 e 19, e precisamente:

- **Appartamento** ad uso residenziale, dotato di pertinenze esterne, identificato al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 180 mq (escluse aree scoperte: 170 mq), Rendita Catastale Euro 469,98 (cfr. *Allegato 7.1*);

- **Garage (OGGI TRASFORMATO IN CIVILE ABITAZIONE)** identificato al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 7, Superficie Catastale 52 mq, Rendita Catastale Euro 177,25 (cfr. *Allegato 7.2*).

Tutti i beni pignorati risultano inseriti nel medesimo corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo edilizio in Villino*, complessivamente articolato su due elevazioni – ovvero un piano terra ed un piano sottostrada – e circondato da aree esterne pertinenziali.

L'accesso ai livelli dell'edificio avviene come di seguito descritto:

- L'accesso all'appartamento al piano terra-rialzato avviene dal civico 17, mediante cancello pedonale, che serve il terrazzamento antistante la residenza (*da FO-L1-3 a FO-L1-7*)
- L'accesso all'ex garage al piano sottostrada avviene dal civico 19, mediante doppio cancello carrabile e pedonale (*da FO-L2-2 a FO-L2-4*).

L'edificio risulta libero su tutti i fronti; il lotto in cui risulta inserito è individuato al N.C.T. del comune di Misterbianco al Foglio 13, Mappale 408 (*Allegato 7.3*), e confina:

- a nord con strada (porzione di via Corrado Alvaro, mappale 338);
- ad est con mappali 989, 990, 991 e 992 (*in altra ditta*)
- a sud: con mappali 995, 996 (*in capo al debitore* terreni non pignorati) e 994 (*in altra ditta*)
- ad ovest: con mappali 938 (*in capo al debitore* terreno non pignorato), 337 e 339 (*in altra ditta, non pignorati*)

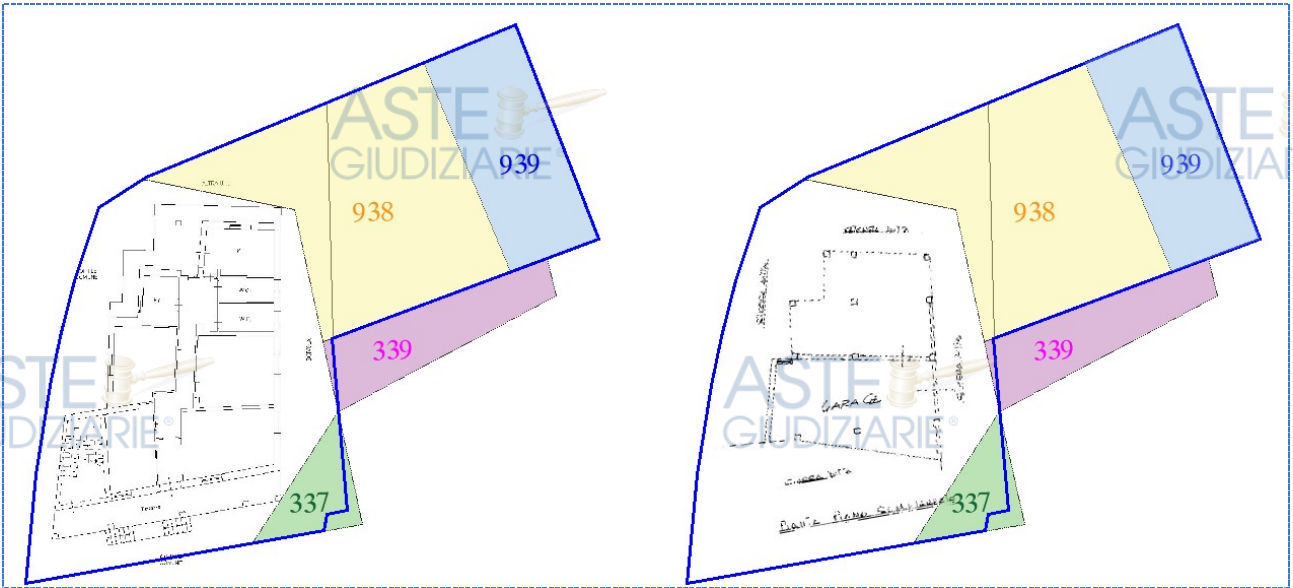
Per quanto riguarda i confini reali riscontrati sui luoghi, risultano presenti:

- a nord muratura e recinzioni/cancelli in ferro, di separazione con la via pubblica (Via Corrado Alvaro); le suddette recinzioni ricomprendono all'interno la particella 337 (cfr. *specifiche in N.B.*);
- ad ovest, in parte muratura in cemento armato di separazione tra la scivola carrabile a servizio del subalterno 2 (ex garage), di separazione con terreni e aree libere – cfr. *FO-L2-3, FO-L2-4, FO-L2-18* - in parte rete in maglie metalliche e paletti in ferro (cfr. *FO-L2-16 e specifiche in N.B.*);
- a sud blocchi di cemento e rete in maglie metalliche con paletti di sostegno in ferro, di separazione con terreni liberi (cfr. *da FO-L2-12 a FO-L2-15*);
- ad est, blocchi di cemento e rete in maglie metalliche con paletti di sostegno in ferro, di separazione con terreni liberi in altra ditta (cfr. *da FO-L2-8 a FO-L2-11*).

→ **N.B. I confini reali degli spazi esterni effettivamente fruiti e a servizio del fabbricato comprendono anche particelle di terreno non oggetto di pignoramento, e precisamente:**

- a) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Misterbianco al Foglio 13, Mappale 337, Qualità Vigneto, 33 Centiare (*Allegato 7.5*) - ditta – attualmente occupata (integralmente) dal tratto iniziale della scivola carrabile a servizio dell'unità pignorata ed identificata dal Sub.2.
- b) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Misterbianco al Foglio 13, Mappale 339, Qualità Chiusa, 45 Centiare (*Allegato 7.5*) - ditta – attualmente occupata (solo in minima parte) dalla scivola carrabile a servizio dell'unità pignorata ed identificata dal Sub.2.
- c) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Misterbianco al Foglio 13, Mappale 938, Qualità Chiusa, 187 metri quadrati (*Allegato 7.4 – Visura per Soggetto*) - ditta – attualmente componente (nella sua totalità) un'area di terreno a diretto contatto con l'area cortilizia antistante l'unità pignorata identificata dal Sub.2 (cfr. *da FO-L2-16 a FO-L2-18*).
- d) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Misterbianco al Foglio 13, Mappale 939, Qualità Chiusa, 9 Are, 68 Centiare (*Allegato 7.5*) - ditta – attualmente (solo in piccola parte) dall'area di terreno a diretto contatto con l'area cortilizia antistante l'unità pignorata identificata dal Sub.2

Figura 1



LEGENDA CONFINI E SISTEMA PROPRIETARIO

— confine effettivo degli spazi esterni recintati a servizio del fabbricato

■ Mappale 337 (non pignorato, in ditta “ ”)

■ Mappale 339 (non pignorato, in ditta “ ”)

■ Mappale 938 (non pignorato, in ditta al debitore)

■ Mappale 939 (non pignorato, in ditta “ ”)

Nell'elaborato peritale, i beni sopra individuati sono stati raggruppati in due unità negoziali – sia in ragione dell'esistenza di abusi non sanabili al piano sottostrada (nonchè delle significative irregolarità riscontrate nel tipo mappale), sia perchè la vendita del solo Lotto 1 potrebbe essere sufficiente ad estinguere il debito (cfr. stima al punto M.1).

In particolare sono state individuate le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale 1

Appartamento per civile abitazione al Piano Terra-Rialzato dello stabile - identificato al N.C.E.U. del Misterbianco al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 3, Categoria A/2 (cfr. Allegato 7.1)

Unità Negoziale 2

Appartamento per civile abitazione (ex garage) al Piano Sottotrada – individuato al identificato al N.C.E.U. del Misterbianco al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 2 (cfr. Allegato 7.2 ed Allegato 8.2).

UNITA' NEGOZIALE 1

UNITA' NEGOZIALE 2

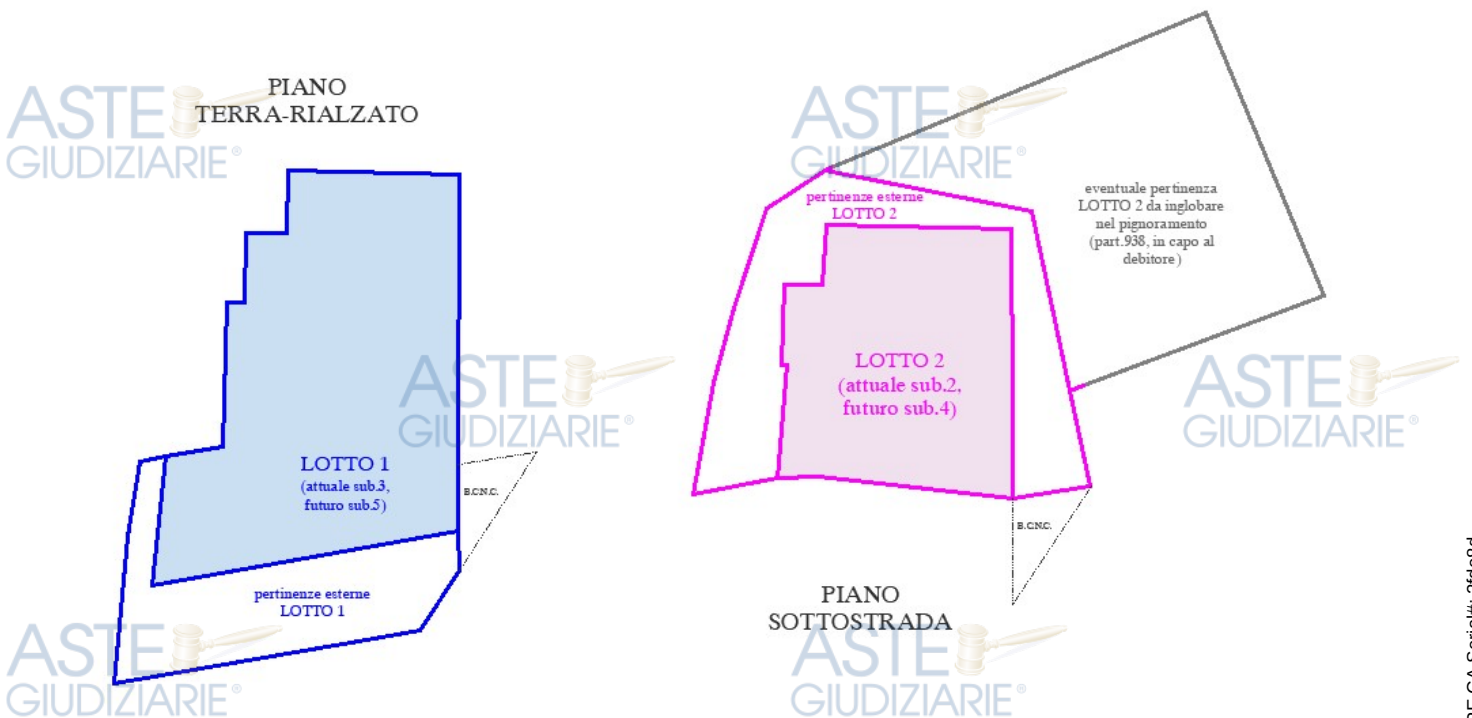


Figura 2

N.B. → Per ottenere tale divisione sarà necessario procedere al frazionamento (urbanistico e catastale) delle due unità immobiliari, e delimitare gli spazi esterni di pertinenza in modo da ottenere anche una separazione materiale tra i due immobili – che allo stato attuale sono funzionalmente indipendenti a livello di accessi, ma non presentano delimitazioni fisiche tra gli spazi esterni a servizio degli stessi. A prescindere dalla divisione in lotti, andrebbero ridefiniti i confini dei beni pignorati, essendo presenti al loro interno degli spazi occupati impropriamente ed in capo ad altre ditte (337, 339, 939), mentre sarebbe utile ed opportuno estendere il pignoramento alla particella 938 (in capo al debitore ma non pignorata, e di rilevante importanza per la fruizione degli spazi esterni al piano seminterrato). Il tutto previo rilievo dei confini proprietari con l'ausilio di un topografo.

A valle delle operazioni descritte (e variamente riportate nel corso della trattazione, nonchè quantificate dal punto di vista delle spese da affrontare) si otterrebbero i seguenti lotti di vendita/unità negoziali. Si rimanda alla lettura integrale dell'elaborato per una migliore comprensione.

Figura 3



A.1 – Unità Negoziale 1 – Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

L'appartamento pignorato è situato al piano terra-rialzato, ed è complessivamente composto da quattro vani, cucina abitabile (con veranda annessa), accessori (ingresso, disimpegno, due servizi igienici), un balcone esterno ed un'area terrazzata di pertinenza; esso presenta tutti i prospetti liberi, con affaccio sui sottostanti spazi esterni (FO-L1-40).

→ **N.B. nella planimetria catastale è stato rappresentato un corpo scala tratteggiato – che tuttavia è ad esclusivo servizio dell'unità negoziale.** Si tratta di un vano allo stato rustico, con una scala in cemento armato di accesso alle coperture (da FO-L1-37 a FO-L1-39).

I muri di confine della residenza sono totalmente liberi, e confinano con gli spazi esterni (ad ovest, est e sud ad un livello sottostante quello della residenza) che compongono la particella 408.

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

Il fabbricato che ospita l'unità negoziale è stato inizialmente edificato in assenza di titolo edilizio nel 1966, e successivamente condonato – sulla base di pratica ai sensi della 47/85 – con Concessione Edilizia in Sanatoria 4435 del 10/12/2019 (cfr. punto I.1).

Dal sopralluogo è emersa generale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali catastali e comunali.

Fanno eccezione:

- la variazione di alcuni varchi interni (FO-L1-25) e l'apertura di un varco nella muratura di confine tra la cucina e l'area terrazzata sulla quale è stata realizzata una veranda (cfr. Allegati 7.1, 8.1, e da FO-L1-29 a FO-L1-32)
- la realizzazione di veranda non autorizzata, nè catastata (cfr. Allegati 7.1, 8.1, e da FO-L1-29 a FO-L1-34)
- la realizzazione di un varco tra la prima stanza a sinistra dell'ingresso e il vano indicato come vano scala, nonché il cambio d'uso del vano (camera da letto nella documentazione urbanistica) in sala barbiere ad uso privato (cfr. Allegati 7.1, 8.1, e da FO-L1-13 a FO-L1-16)
- per quanto riguarda gli spazi esterni, una piccola parte degli spazi esterni terrazzati a servizio dell'immobile insiste sulla particella 337 (in capo ad altra ditta – cfr. Figura 1 ed Allegati 7.5, 8.1).

A.2 – Unità Negoziale 2 – Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)

L'unità pignorata – in atti descritto ed autorizzato come garage – è nei fatti un appartamento destinato a civile abitazione.

Dal punto di vista catastale è identificato al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 7, Superficie Catastale 52 mq, Rendita Catastale Euro 177,25 (cfr. Allegato 7.2).

Dai rilievi sui luoghi, tuttavia, si riscontra un'unità abitativa (da FO-L2-20 a FO-L2-37) composta da un living con annessa cucina abitabile, tre vani, accessori (disimpegno, due servizi igienici, lavanderia), e spazi esterni pertinenziali.

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

Il fabbricato che ospita l'unità negoziale è stato inizialmente edificato in assenza di titolo edilizio nel 1966, e successivamente condonato – sulla base di pratica ai sensi della 47/85 – con Concessione Edilizia in Sanatoria 4435 del 10/12/2019 (cfr. punto I.2). L'unità immobiliare in esame è stata regolarizzata come garage, concordemente alla destinazione d'uso catastale in atti.

Tuttavia, dal sopralluogo è emersa difformità tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali – comunali e catastali. In particolare, la planimetria catastale è difforme rispetto alla distribuzione interna rilevata, in quanto è stato effettuato un ampliamento – sia in termini di superficie che di volume - ed un cambio di destinazione d'uso, con la creazione di un appartamento in luogo dell'originario garage. Inoltre, per quanto riguarda gli spazi esterni a servizio e nell'effettiva disponibilità dell'immobile, essi occupano porzioni di terreno non oggetto di pignoramento e precisamente particelle 337, 339, 939 (in capo ad altra ditta) e la particella 938 (in capo al debitore – cfr. Figura 1 ed Allegati 7.4, 7.5, 8.2).

Si rimanda al punto “I.2” per un'argomentazione più approfondita.

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore; in particolare la quota è pari ad 1/1 della proprietà su entrambe le unità negoziali. I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono congruenti tra loro.

N.B. → Come già descritto, il CTU ritiene opportuno estendere il pignoramento alla particella 938 (in capo al debitore ma non pignorata, e di rilevante importanza per la fruizione degli spazi esterni a servizio del bene attualmente identificato dal Subalterno 2).

→ Si rimette a parte procedente e G.E. la valutazione dell'utilità di tale operazione e l'eventuale rettifica dei beni ricompresi nel pignoramento.

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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà in capo al debitore risulta verificata. Entrambi i beni componenti le due Unità Negoziali risultano per una quota pari ad 1/1 della proprietà in capo al debitore

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà dei beni con regolare di Atto di Divisione (cfr. Punto "D" ed Allegato 6.3), in regime di separazione legale dei beni.

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;

Il debitore ha acquisito la piena proprietà degli immobili pignorati in oggetto in forza di Atto di Divisione del 14/04/2000, rogato da Notaio Torresi Salvatore n.rep.32895/5203, trascritto ai nn. 16326/12113 il 12/05/2000, da potere di

Storia del dominio

avevano acquisito la proprietà del bene, per una quota pari ad 1/2 ciascuno, in forza di Successione - in morte di
– registrata il 25/11/1994 al n.rep.40/3046 (ufficio del registro), trascritta il data 04/09/2006 ai nn.58100/34269 devoluta per Testamento (Notaio Gaetano Caruso, pubblicato il 22/11/1993, registrato a Catania il 29/11/1993 al n.7188). Nella certificazione notarile in atti viene evidenziato che non risulta trascritta alcuna Accettazione di Eredità.



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

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



F - ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Come si desume dalla certificazione notarile in atti, sui beni oggetto di pignoramento al ventennio insistono i seguenti gravami:

1) Iscrizione di Ipoteca Volontaria nn. 17289/1505 del 15/04/2020, derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/04/2020 presso notaio Quartararo Bertino Umberto, n.rep.22274/5182, a favore di

contro

– debitore e datore di ipoteca, e

– debitrice non datrice di ipoteca. **SU IMMOBILE IN MISTERBIANCO N.C.E.U. Foglio 13, Particella 408, Subalterno 3.**

2.Trascrizione nn. 58788/43832 del 01/12/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare rep.n.10398 del 06/11/2023, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania, a favore di

contro
– debitore e

datore di ipoteca, e

– debitrice non datrice di ipoteca. **SU IMMOBILI IN MISTERBIANCO N.C.E.U. Foglio 13, Particella 408, Subalterno 3 e Subalterno 2.**



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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

G.1 – Unità Negoziale 1 – Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

Dal punto di vista catastale, l'immobile pignorato risulta così censito:

- **Appartamento** ad uso residenziale, dotato di pertinenze esterne, identificato al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 180 mq (escluse aree scoperte: 170 mq), Rendita Catastale Euro 469,98 (cfr. *Allegato 7.1*);

Il fabbricato in cui il bene pignorato risulta ricompreso è identificato al N.C.T. al Foglio 13, Mappale 408, Ente Urbano (cfr. *Allegato 7.3*).

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

Dal sopralluogo è emersa parziale conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, e la planimetria catastale è generalmente conforme alla distribuzione interna rilevata.

Fanno eccezione:

- la presenza di una veranda in corrispondenza del balcone terrazzato a sud-est, con l'eliminazione di una muratura di confine tra esterno ed interno (e, dunque, variazione di prospetto), la chiusura di una porta di accesso alla cucina (in luogo della quale è stata realizzata una nicchia), e la trasformazione di una porta in origine esterna in porta tra locali interni (da corridoio ad area verandata)

- il vano immediatamente a sinistra dell'ingresso, è attualmente adibito a sala da barbiere ad uso personale, ed è stata realizzata una nuova porta d'accesso dal vano scala (da FO-L1-13 a FO-L1-16)

- per quanto riguarda il Tipo mappale (NCT), si riscontra che una piccola parte delle aree terrazzate esterne a servizio dell'immobile insistono sulla particella 337 (in capo ad altra ditta – cfr. *Allegato 7.5*).

Si rimanda al punto “I.1” per un'argomentazione più approfondita.

G.2 – Unità Negoziale 2 – Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)

Dal punto di vista catastale, l'immobile pignorato risulta così censito:

- **Garage (OGGI APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE)** identificato al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 52 mq, Rendita Catastale Euro 177,25 (cfr. Allegato 7.2).

Il fabbricato in cui il bene pignorato risulta ricompreso è identificato al N.C.T. al Foglio 13, Mappale 408, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.3).

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

Dal sopralluogo è emersa difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale (nonchè urbanistica).

Precisamente:

- è stato attuato un aumento di superficie utile, sia coperta che scoperta
- è stato attuato un aumento di volume
- è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da garage in appartamento
- per quanto riguarda il Tipo mappale (N.C.T.), si riscontra che parte della scivola di accesso e delle aree terrazzate esterne a servizio dell'immobile insistono sia su particelle non pignorate in capo ad altre ditte (ovvero particelle 337, 339 e 939 – cfr. Figura 1 ed Allegato 7.5), sia su particella non pignorata ed in capo al debitore (ovvero particella 938 – cfr. Figura 1 ed Allegato 7.4)

Si rimanda al punto “I.2” per un'argomentazione più approfondita.

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA SUDDIVISIONE
URBANISTICA E CATASTALE FINALIZZATA ALLA CREAZIONE DI DUE
LOTTE DI VENDITA INDIPENDENTI**

Come indicato nella descrizione generale delle Unità negoziali di cui al quesito “A”, il CTU - avendo riscontrato difformità importanti (non sanabili) presso l'unità immobiliare al piano seminterrato (sub.2), ed anche irregolarità in relazione alle particelle di terreno ricomprese nei confini fisici rilevati in sede di accesso sui luoghi - ha proposto la vendita di due distinti lotti.

Per la creazione materiale e fisica dei suddetti lotti di vendita distinti, andranno sia depositate pratiche catastali ed urbanistiche, sia eseguite opere edili miranti alla ridefinizione dei confini proprietari. Segue una loro quantificazione di massima:

- Pratica di Frazionamento Urbanistico: euro 1.200,00
- Pratica di Frazionamento Catastale e Aggiornamento Tipo Mappale: euro 1.800,00
- Opere Edili minime sui Confini (prima della vendita): euro 6.000

→ Tali spese andrebbero a carico della parte proponente, prima della fase di Vendita. In alternativa, si dovrebbe procedere alla vendita di un lotto unico, con ripristino dell'unità al piano seminterrato in allineamento ai contenuti della documentazione urbanistica e catastale.

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

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 22/02/2024 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco alla scrivente in data 11/04/2024 (cfr. *Allegato 5*), la particella di terreno sulla quale ricade l'impronta del fabbricato che accoglie le unità pignorate (mappale 408) ricade in "**Sottozona B.3 - Ambienti urbani periferici di recente formazione**" (*art.51 delle Norme di Attuazione al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023*).

Il CTU – avendo osservato, già in sede di sopralluogo, che gli spazi esterni a servizio dei beni pignorati sembravano insistere anche su altre particelle di terreno – ha ritenuto opportune richiedere cautelativamente all'UTC anche la destinazione d'uso delle particelle 337, 339, 938, 995, 996 (non ricomprese nel pignoramento).

A tal proposito, il Certificato di Destinazione Urbanistica relaziona che:

- le particelle 337, 995, 996 ricadono in "**Sottozona B.3 - Ambienti urbani periferici di recente formazione**" (*art.51 delle N.t.A.*).
- la particella 339 ricade in parte in Zona destinata a Viabilità, in parte in "**Sottozona Ar – Aree Risorsa Residenziali Perequate**" (*art.54 delle N.t.A.*), in parte in "**Zona ICpt – Attrezzature d'Interesse Collettivo di Piano Triennale delle OO.PP.**" (*art.73 delle N.t.A.*).
- la particella 938 ricade in parte in Zona destinata a Viabilità, in parte in "**Sottozona B.3 - Ambienti urbani periferici di recente formazione**" (*art.51 delle N.t.A.*), in parte in "**Zona ICpt – Attrezzature d'Interesse Collettivo di Piano Triennale delle OO.PP.**" (*art.73 delle N.t.A.*).

Per le norme di carattere generale la scrivente rimanda alla consultazione integrale dell'Allegato 5, in cui risultano riportati gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G., che riguardano i beni esaminati.

Infine, il Certificato di Destinazione Urbanistica riferisce che tutto il territorio comunale è soggetto al Vincolo Aeroportuale, di cui all'art.85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

I - ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità

1.1 – Unità Negoziale 1 – Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è ubicato al piano terra-rialzato di uno stabile edificato intorno al 1966 in assenza di titoli edificatori. Successivamente è stata presentata una Domanda di Sanatoria Edilizia – MOD. 47/85-A (opere ad uso residenziale) e MOD. 47/85-R, prot. n° 12675 del 30/04/1986 – da (cfr. Allegato 6.1). La richiesta di sanatoria riguardava “un fabbricato su due elevazioni fuori terra compreso il piano seminterrato, composto da un locale garage al piano seminterrato e un appartamento adibito a civile abitazione al piano terra”; l'istanza rimase sospesa per carenza documentale, e fu integrata dal debitore - quale erede di (e titolare ai sensi di Atto di Divisione del 14/04/2000 - cfr. Allegato 6.3).

Al perfezionamento delle integrazioni richieste dall'UTC, fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria 4435 del 10/12/2019 (cfr. Allegato 6.2).

All'interno della pratica di condono si riscontra la presenza di Certificato di Idoneità Sismica, Parere dell'U.S.L. del 04/12/2019 e Parere del Tecnico Istruttore del 09/12/2019.

Allo stato attuale l'intero stabile è privo di Agibilità.

Per quanto riguarda la conformità delle opere realizzate al sopracitato titolo autorizzativo, il CTU ha riscontrato alcune difformità, e precisamente:

- A. **Variazione in corrispondenza del prospetto sud** (con realizzazione di un varco nella muratura di confine tra la cucina e l'area terrazzata sud-est, sulla quale è stata realizzata una veranda.
- B. **Realizzazione di struttura precaria (Veranda)** su area terrazzata sud-est, in assenza di titolo edilizio e non presente in planimetria catastale (cfr. *Allegati 7.1, 8.1, e da FO-L1-29 a FO-L1-33*).

C. **Diversa distribuzione interna**, con:

- trasformazione di un varco tra corridoio ed area terrazzata (da varco verso l'esterno a varco tra ambienti interni) ed occlusione di varco tra corridoio e cucina
- realizzazione di un varco tra la prima stanza a sinistra dell'ingresso e il vano indicato come vano scala

- D. **Cambio di destinazione d'uso del vano ad est dell'ingresso**, da camera da letto a sala barbiere ad uso privato (cfr. *Allegato 8.1 – confronto tra planimetria catastale e stato di fatto*).

Inoltre, per quanto attiene allo stato delle pratiche autorizzative, la scrivente ha riscontrato la mancanza di Certificato di Agibilità.

Per le modalità ed i costi di regolarizzazione si rimanda al successivo punto “J.1”.

I.2 – Unità Negoziale 2 – Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)

L'unità immobiliare (allo stato attuale adibito a residenza) oggetto di procedura esecutiva è ubicato al piano seminterrato di uno stabile edificato intorno al 1966 in assenza di titoli edificatori. Successivamente è stata presentata una Domanda di Sanatoria Edilizia – MOD. 47/85-A (opere ad uso residenziale) e MOD. 47/85-R, prot. n° 12675 del 30/04/1986 – da

(cfr. *Allegato 6.1*). La richiesta di sanatoria riguardava “*un fabbricato su due elevazioni fuori terra compreso il piano seminterrato, composto da un locale garage al piano seminterrato e un appartamento adibito a civile abitazione al piano terra*”; l'istanza rimase sospesa per carenza documentale, e fu integrata dal debitore - quale erede di (e titolare ai sensi di Atto di Divisione del 14/04/2000 - cfr. *Allegato 6.3*).

Al perfezionamento delle integrazioni richieste dall'UTC, fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria 4435 del 10/12/2019 (cfr. *Allegato 6.2*).

Allo stato attuale l'intero stabile è privo di Agibilità.

Per quanto riguarda la conformità delle opere al sopracitato titolo autorizzativo, il CTU ha riscontrato importanti irregolarità, e precisamente:

1. **Cambio di destinazione d'uso dell'intera unità negoziale** (da garage ad appartamento ad uso residenziale).
2. **Aumento di Superficie e di Cubatura sotto portico** (creando la chiusura dello stesso mediante paramenti murari); il cubo d'aria esistente nel portico ai sensi dell'art.3 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione non si può considerare "cubatura effettiva già esistente" (cfr. Allegati 7.2, 8.2, e da FO-L2-5 a FO-L2-13).
3. **Occupazione di aree esterne afferenti a particelle di terreno in capo ad altre proprietà** (cfr. Allegati 7.3, 8.2, e da FO-L2-15 a FO-L2-18).

Inoltre, per quanto attiene allo stato delle pratiche autorizzative che legittimano l'originario garage, la scrivente ha riscontrato la mancanza di Certificato di Agibilità.

Per le modalità ed i costi di regolarizzazione, nonché per la descrizione degli abusi non sanabili, si rimanda al successivo punto "J.2".

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 5^a comma D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA SUDDIVISIONE
URBANISTICA E CATASTALE FINALIZZATA ALLA CREAZIONE DI DUE
LOTTE DI VENDITA INDIPENDENTI – FASE PROPEDEUTICA ALLA
VENDITA ALL'ASTA DI DUE DISTINTI LOTTE**

Nel caso in cui la parte proponente e/o il G.E. valutino opportuna la divisione in due Unità Negoziali distinte, per la creazione materiale e fisica dei suddetti lotti di vendita andranno sia depositate pratiche, sia eseguite opere di ridefinizione dei confini proprietari. Il tutto prima della fase di Vendita.

- Pratica di Frazionamento Urbanistico: euro 1.200,00
- Pratica di Frazionamento Catastale e Aggiornamento Tipo Mappale: euro 1.800,00
- Opere Edili minime sui Confini (prima della vendita): euro 6.000

Tali spese andrebbero a carico del creditore.

→ N.B. Qualora parte procedente o il G.E. non ritenessero utile la divisione in due lotti di vendita distinti - proposta dalla scrivente al fine di “separare” la porzione di bene regolarizzabile sotto il profilo urbanistico da quello che non lo sarebbe (nello stato di fatto in cui si trova) – il CTU proporrà al punto “M” una stima alternativa, in lotto unico, detraendo le spese necessarie al ripristino dell’Unità Negoziale 2 secondo il Condono rilasciato. Quale che sia la scelta per la fase di vendita, la scrivente ha provveduto a quantificare oneri e spese da detrarre ai due tipi di stima.

J.1 – Unità Negoziale 1 –Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

Si propongono di seguito le linee d’indirizzo per regolarizzare le difformità riscontrate nell’appartamento che compone l’unità negoziale 1.

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

Le principali difformità riscontrate consistono in opere di manutenzione straordinaria - e precisamente diversa configurazione di alcuni paramenti murari ed aperture sul prospetto sud.

Le difformità descritte andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (1.500 euro), con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4). All’interno del medesimo provvedimento rientrerebbero anche la diversa distribuzione di alcuni spazi interni, nonché l’asseverazione della veranda in corrispondenza al balcone terrazzato pertinenziale a sud-est - con deposito di Relazione ai sensi della L.R. 4/2003 e con la corresponsione di un contributo di euro 25 al metro quadrato secondo quanto disposto dall’art. 20 della citata legge (per circa 13,50 mq di struttura verandata, il contributo ammonterebbe ad euro 340).

A completamento delle pratiche descritte, dovrebbe seguire l’aggiornamento catastale, mediante pratica Docfa, per la restituzione planimetrica sia delle variazioni interne/ esterne che della veranda (350 euro). Vanno infine considerati gli oneri e le spese tecniche per la presentazione delle descritte variazioni ed autorizzazioni ai competenti uffici. Dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Il totale stimato per il perfezionamento della pratica – comprendente le spese tecniche necessarie per l’istruttoria della pratica, le certificazioni degli impianti, l’eventuale Attestato di

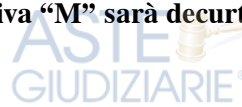


Prestazione Energetica ed i diritti di segreteria - è stato forfettariamente stimato in complessivi 1.800,00 €, in riferimento alla SCA parziale relativa all'Appartamento.





Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per la struttura precaria - comprese oneri e spese tecniche – sono stati quantificati **4.506,00 €, che saranno decurtate alla stima di cui al punto “M.1”. Le medesime operazioni andrebbero attuate anche nel caso di vendita in Unico Lotto, pertanto anche la stima alternativa “M” sarà decurtata di tale somma.**



J.2 – Unità Negoziale 2 –Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)

Per quanto riferito al punto “I.2”, l'immobile risulta abusivo dal punto di vista urbanistico, e non può essere regolarizzato nello stato di fatto in cui si trova.

Nella composizione dei lotti di vendita separati, dato lo stato di fatto dell'unità immobiliare componente il Lotto 2, la sua attuale destinazione d'uso residenziale, nonché la qualità dei materiali e delle tecniche costruttive – *nonchè a fronte delle ingenti somme da investire per riportare l'immobile allo stato originario* – può procedersi alla vendita dell'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova (ovvero immobile abusivo, con ampliamenti superficiali e volumetrici, e non sanabile dal punto di vista urbanistico), considerando un'aliquota del valore di mercato, stimata ragionevolmente al 60% in considerazione sia degli abusi che dei potenziali vizi occulti.

In questo caso – a monte della fase di vendita – si dovrebbe procedere alla presentazione della variazione catastale, con la rappresentazione del bene nello stato in cui realmente si trova.

In ogni caso (anche nel caso di vendita di Lotto Unico) dovrà procedersi alla regolarizzazione dei confini esistenti, in modo da rispettare i reali regimi proprietari del suolo, allineando il sistema di recinzioni (nord ed ovest) al regime catastale vigente; per la demolizione di tutte le recinzioni difformi, i ripristini ed il trasporto a rifiuto si stimano 18.000 euro.



QUANTIFICAZIONE ONERI IN CASO DI STIMA ALTERNATIVA (LOTTO UNICO)

→ Nel caso in cui la parte procedente o il G.E. non ritenessero utile la divisione in due lotti di vendita distinti, alla stima alternativa di lotto unico (Appartamento+Garage), andranno altresì detratte le spese necessarie al ripristino dell'Unità Negoziiale 2 secondo il Condono rilasciato. L'unico modo di regolarizzare urbanisticamente l'immobile al piano seminterrato è di riportare lo stato di fatto a quanto approvato nella Concessione Edilizia in Sanatoria (ovvero demolire tutte le superfici ed i volumi irregolari, e riportare il bene allo stato di garage con portico adiacente, concordemente alle planimetrie oggetto di condono). Per la demolizione di tutte le opere diffomi, i ripristini ed il trasporto a rifiuto si stimano 27.000 euro, che andrebbero detratti alla stima del locale "garage". Dunque nella stima alternativa per Lotto Unico "M" andrebbero detratti in totale 45.000 euro di opere di regolarizzazione.

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

K.1 – Unità Negoziiale 1 – Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

L'immobile risulta ad oggi occupato dal debitore, unitamente alla moglie

e al figlio

- (cfr. Allegato 10).

K.2 – Unità Negoziiale 2 – Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)

L'immobile risulta ad oggi occupato da
debitore), unitamente alla moglie e al figlio minorenni (cfr. Allegato 10).

(altro figlio del

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

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato che ospita le Unità Immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, ubicato nel territorio comunale di Misterbianco, in Via Corrado Alvaro 17-19, consiste in un organismo edilizio

destinato a civile abitazione, classificabile come *Tipo edilizio in Villino*, articolato su un livello fuori terra – con accesso dal civico 17 (*da FO-L1-1 a FO-L1-3*) - ed un piano sottostrada attualmente accessibile sia dagli spazi esterni della residenza al piano terra, che da scivola carrabile con accesso dal civico 19 (*da FO-L2-1 a FO-L2-3*). L'edificio risulta identificato al N.C.T. al Foglio 13, Particella 408, Ente Urbano (*cf. Allegato 7.3*) e risulta libero su tutti i fronti; il lotto in cui risulta inserito confina:

- a nord con strada (porzione di via Corrado Alvaro, mappale 338);
- ad est con mappali 989, 990, 991 e 992 (*in altra ditta*)
- a sud: con mappali 995, 996 (*in capo al debitore*), terreni non pignorati) e 994 (*in altra ditta*)
- ad ovest: con mappali 938 (*in capo al debitore*), terreno non pignorato), 337 e 339 (*in altra ditta, non pignorati*)

Dal punto di vista strutturale l'edificio presenta scheletro in cemento armato, e solai laterocementizi.

In sede di accertamento catastale, emerge che il fabbricato complessivamente ospita 2 unità immobiliari, una di categoria catastale "A" (p.t.), l'altra di categoria "C" (p.s.).

L'edificio non satura totalmente il lotto ove è avvenuta l'edificazione, e tutti i prospetti del fabbricato si affacciano su aree esterne, attualmente comuni (*cf. FO-L2-6 a FO-L2-11*).

La tessera urbana in cui è ricompreso il lotto è parzialmente irregolare, racchiusa tra Via Corrado Alvaro, Via Giuseppe Di Vittorio, Via Federico De Roberto e – ad ovest – tra terreni liberi ed incolti (*cf. FO-L2-39*).

Dal punto di vista urbanistico si tratta di una zona a nord ovest della frazione di Lineri e a nord-est del centro di Misterbianco (*cf. FO-L2-40*).

Complessivamente si tratta di una zona caratterizzata per lo più da immobili appartenenti al medesimo tipo edilizio e con analoghe peculiarità qualitative/architettoniche, e dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

L.1 – Unità Negoziabile 1 – Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di Procedura Esecutiva è identificato al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 180 mq (escluse aree scoperte: 170 mq), Rendita Catastale Euro 469,98 (*cf. Allegato 7.1*).

L'accesso al bene, situato al primo terra-rialzato dello stabile, avviene dal civico 17 di Via Alvaro Corrado, mediante area esterna terrazzata (da FO-L1-4 ad FO-L1-8). Tramite un portoncino (FO-L1-8) si accede ad un ingresso di circa 4,45 mq (FO-L1-9) e ad un salone contiguo di 25,00 mq (FO-L1-10); un lungo disimpegno di 18,74 metri quadrati, contiguo all'ingresso (FO-L1-11, FO-L1-12), serve nell'ordine: un primo vano di circa 16,19 metri quadrati (da FO-L1-13 ad FO-L1-16) - attualmente adibito a barbieria ad uso privato - e, in sequenza (FO-L1-17) una prima camera da letto di 19,00 mq (FO-L1-18, FO-L1-19), una camera da letto matrimoniale di 22,60 metri quadrati (FO-L1-20); nel tratto finale del disimpegno (FO-L1-21, FO-L1-22), infine, si accede a due servizi igienici (uno da 6,55 mq e uno da 5,45 mq, cfr. FO-L1-23 e FO-L1-24), ad un ripostiglio di 7,20 mq (FO-L1-25, FO-L1-26) e alla cucina - composta da una porzione regolare di 13,72 mq (da FO-L1-27 ad FO-L1-32) e da una porzione verandata di 13,24 mq.

Dalla veranda descritta si accede al due porzioni libere di balcone, rispettivamente di 5,18 mq a sud e di 6,24 mq ad est (da FO-L1-33 a FO-L1-35).

Altresì è presente un vano scala - adiacente l'attuale vano adibito a barbieria - che ha il solo scopo di raggiungere il livello delle coperture, e che si trova attualmente allo stato rustico (da FO-L1-37 ad FO-L1-39).

L'altezza utile interna dei vani principali è di 3,00 ml.

Ad eccezione dei servizi igienici e della cucina, in tutti gli ambienti interni sono presenti pavimenti in segato di marmo. Nei servizi igienici, i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle maiolicate di colore bianco e verde; in cucina e nella contigua area verandata è presente un pavimento in piastrelle di gres effetto cotto, e in corrispondenza della zona cottura si riscontra un rivestimento a parete in piccole piastrelle color verde.

Gli infissi interni presenti sono in legno color noce scuro (FO-L1-17, FO-L1-25). Gli infissi esterni sono realizzati in legno, con sistema di oscuramento in parte in persiane (in corrispondenza al prospetto nord), in parte con serrande (FO-L1-14, FO-L1-18, FO-L1-28).

La finitura delle pareti interne è in parte realizzata con idropittura (a tinte sia tenui che forti), ed in parte con materiali decorativi (con effetti che richiamano lo stucco veneziano).

La dotazione impiantistica dell'appartamento consiste in impianto idrico, elettrico e citofonico di tipo base, e necessita di opere di adeguamento alle vigenti normative. E' stato stimato un importo di **euro 1.500,00 circa per una revisione dell'impianto elettrico esistente** che garantisca i requisiti minimi previsti dalle vigenti normative, e che verranno detratti alla stima di cui al punto "M.1".

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale** è pari a **214,06 metri quadrati**, ed è stata calcolata, oltre che considerando la superficie lorda dell'appartamento (pari a 186,50 metri quadrati) applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (terrazzamenti al 35% e balconi al 25% fino a 25 mq, con eccedenze calcolate al 10%) e veranda comunicante con i vani principali della residenza e con finiture analoghe ad essa (al 80%): $186,50 + [(25 \cdot 0,35) + (78,66 - 25) \cdot 0,10] + (11,41 \cdot 0,25) + (13,24 \cdot 0,80) = 186,50 + 14,12 + 2,85 + 10,59$

L.2 – Unità Negoziale 2 – Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostada)

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di Procedura Esecutiva è identificato al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 408, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 180 mq (escluse aree scoperte: 170 mq), Rendita Catastale Euro 469,98 (cfr. Allegato 7.1);

L'accesso al bene, situato al piano sottostada dello stabile, avviene dal civico 19 di Via Alvaro Corrado (FO-L2-2), mediante scivola carrabile (FO-L2-3) ed area esterna terrazzata (FO-L2-4). Allo stato attuale, esiste altresì un collegamento pedonale tra la terrazza antistante l'appartamento al piano terra (Unità negoziale 1) e la scivola di accesso all'Unità negoziale 2 (FO-L2-3, FO-L2-19); più in generale, le aree esterne a diretto contatto con l'unità indagata (da FO-L2-3 ad FO-L1-18) circondano l'intero fabbricato, e non presentano soluzione di continuità o recinzioni con gli spazi esterni a servizio dell'appartamento soprastante (componente il Lotto 1). Tramite un portoncino (FO-L2-5) si accede ad un open space completo di cucina, di circa 50,00 mq (FO-L2-20, FO-L2-21, FO-L2-26); l'area della cucina costituisce accesso diretto (FO-L2-22) ad un servizio igienico di circa 5,30 mq (FO-L2-23, FO-L2-24) e ad una lavanderia di circa 3,00 mq (FO-L2-25). Dal living (FO-L2-21) si accede ad un disimpegno di 4,30 mq (FO-L2-27); esso serve, a partire da nord, un piccolo ripostiglio (FO-L2-28), un vano di circa 10,40 metri quadrati (FO-L2-29, FO-L2-30), un secondo vano di circa 9,45 mq (FO-L2-31, FO-L2-32) ed una camera da letto matrimoniale di 16,30 metri quadrati (FO-L2-33, FO-L2-35) con annesso locale armadi (FO-L2-34) e servizio igienico (FO-L2-36, FO-L2-37).

Tutti gli ambienti, compresi i servizi igienici, presentano pavimenti in piastrelle in gres di grande formato, di colore grigio scuro (FO-L2-21, FO-L2-29, FO-L2-31, FO-L2-35); nei servizi sono altresì presenti rivestimenti a parete in piastrelle grigie ed inserti in mosaico (FO-L2-23, FO-L2-24), o in piastrelle bianche con inserti in mosaico (FO-L2-36, FO-L2-37). In corrispondenza al piano cottura è presente un rivestimento con piastrelle grigie (FO-L2-26), mentre la lavanderia il rivestimento è stato

realizzato con un sistema a mosaico (FO-L2-25). Gli infissi interni presenti sono in legno laccato di bianco (FO-L2-21, FO-L2-27). Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco vetrocamera (FO-L2-22, FO-L2-25). In tutti gli ambienti sono presenti idropitture a tinte tenui (bianco, tortora, azzurro). La dotazione impiantistica dell'appartamento consiste in impianto idrico, elettrico e citofonico di tipo moderno, e non sono necessarie opere di adeguamento alle vigenti normative.

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale** è pari a **148,52 metri quadrati**, ed è stata calcolata, oltre che considerando la superficie lorda dell'appartamento (pari a 131,50 metri quadrati) applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (terrazzamenti al 35% fino a 25 mq, con eccedenze calcolate al 10%):
 $131,50 + [(25 * 0,35) + (107,70 - 25) * 0,10] = 131,50 + 17,02$

*N.B. nel calcolo soprastante non è stata considerata l'aliquota di superficie commerciale derivante dalla particella 938 (oggi occupata, ma non pignorata) – di estensione pari a 187,00 metri quadrati, ed adibita a giardino incolto – che andrebbe calcolata con un'aliquota del 15% (applicabile fino a 25 mq, e con eccedenze calcolate al 5%). Qualora parte procedente volesse estendere il pignoramento alla Particella di terreno n.938, il surplus di superficie commerciale sarebbe pari ad 11,85 metri quadri commerciali, così calcolati: $[(25 * 0,15) + (187,00 - 25) * 0,05] = 3,75 + 8,10 = 11,85$ (surplus mqm comm. part.938)*

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

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

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

M.1 – Unità Negoziale 1*Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)*

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

Appartamento in Stabile di Fascia media.....870,00 €/mq

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

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,95
- Immobile in buono stato	0,95
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	0,95

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,958

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale** è pari a **214,06 metri quadrati**, ed è stata calcolata, oltre che considerando la superficie lorda dell'appartamento ed applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (terrazzamenti e balconi) e veranda comunicante con i vani principali della residenza e con finiture analoghe ad essa (*cfr. calcolo analitico al punto L.1*).

Totale Superficie Commerciale

214,06 mq

$$V_1 = 870,00 \text{ €/MQ} * 214,06 \text{ MQ} * 0,958 = \text{€ } 178.410,45$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **2,90 €/mq/mese** per appartanville in buono stato, compreso garage.

Prezzo annuo dei fitti: 2,90 €/mese/mq x 214,06 mq x 12 mesi = **7.449,29 €/anno**

$$V_2 = 7.449,29 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€} 192.239,74$$

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

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

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€} (178.410,45 + 192.239,74) / 2 = \text{€} 185.325,10$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del bene (euro 4.506,00) e l'importo stimato per una revisione dell'impianto elettrico esistente (euro 1.500,00) per complessivi in € 6.006,00 (cfr. Punto "J.1" e "L-1").

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€} 179.319,10$$

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

$$V_{\text{FINALE LOTTO 1}} = \text{€} 152.421,23$$

in c.t. € 152.400,00

(diconsi euro centocinquantaduemilaquattrocento/00)

M.2 – Unità Negoziale 2*Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)*

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

Appartamento in Stabile di Fascia media.....870,00 €/mq

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

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	1,10
- Immobile in buono stato	1,10
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	1,00
- Stato di Conservazione/vetustà	1,00

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 1,033

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale** è pari a **148,52 metri quadrati**, ed è stata calcolata, oltre che considerando la superficie lorda dell'appartamento ed applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (*cfr. calcoli analitici al punto "L.2"*)

Totale Superficie Commerciale

148,52 mq

$$V_1 = 870,00 \text{ €/MQ} * 148,52 \text{ MQ} * 1,033 = \text{€ } 133.476,41$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **2,90 €/mq/mese** per appartanville in buono stato, compreso garage.

Prezzo annuo dei fitti: 2,90 €/mese/mq x 148,52 mq x 12 mesi = **5.168,50 €/anno**

$$V_2 = 5.168,50 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€} 133.380,64$$

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

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

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€} (133.476,41 + 133.380,64) / 2 = \text{€} 133.428,52$$

A detto valore vanno detratte due aliquote significative: la prima imputabile al fatto che l'immobile non è sanabile, la seconda per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Dette aliquote sono state globalmente quantificate pari al 40% del valore di mercato stimato (pari ad euro 53.371,41).

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€} 80.057,11$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione dei confini proprietari (cfr. Punto "J.2") che sono state sommariamente quantificate in € 18.000,00 comprese spese tecniche

$$V_{\text{FINALE LOTTO 2}} = \text{€} 62.057,11$$

in c.t. € 62.000,00

(diconsi euro sessantaduemilacenti/00)

SURPLUS STIMA LOTTO 2 – INCLUDENDO NEL PIGNORAMENTO PART.938

Qualora parte procedente volesse estendere il pignoramento alla Particella di terreno n.938 (in capo al debitore e da questo utilizzata, ma attualmente non pignorata) – di estensione pari a 187,00 metri quadrati, ed adibita a giardino incolto – al calcolo dei metri quadri commerciali andrebbe aggiunta un'aliquota del 15% (applicabile fino a 25 mq, con eccedenze calcolate al 5%).

Il Surplus di superficie commerciale relativa alla part.938 sarebbe di 11,85 metri quadrati commerciali: $(25 \cdot 0,15) + (187,00 - 25) \cdot 0,05 = 3,75 + 8,10 = 11,85$. La Superficie Commerciale aggiornata sarebbe dunque di 160,37 mq $(148,52 + 11,85)$.

Il calcolo del valore di mercato diventerebbe (in breve):

$$V_1 = 870,00 \text{ €/MQ} \cdot 160,37 \text{ MQ} \cdot 1,033 = \text{€ } 144.126,12$$

$$V_2 = 2,90 \text{ €/mese/mq} \times 160,37 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \cdot 0,80 \cdot 100 / 3,10 = \text{€ } 144.022,61$$

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } 144.074,36$$

Con riduzione del 40% per immobile abusivo e in caso di vizi

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 86.444,62$$

detratte le spese per la regolarizzazione dei confini proprietari (euro 18.000)

$$V_{\text{FINALE LOTTO 2}} = \text{€ } 68.444,62$$

in c.t. € 68.400,00

(diconsi euro sessantottomilaquattrocento/00)

STIMA ALTERNATIVA ALLE PRECEDENTI – LOTTO UNICO**M – Unità Negoziale Unica***Via Corrado Alvaro 17 e 19, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato e Piano Seminterrato)*

Per beni con caratteristiche di grado normale possono essere attribuiti i seguenti valori:

Appartamento indipendente in Stabile di Fascia media,**completo di garage ed aree esterne970,00 €/mq**

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

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,95
- Immobile in buono stato	0,95
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	0,95

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,958

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale** è pari a **260,74 metri quadrati**, ed è stata calcolata, oltre che considerando la superficie lorda della residenza al piano terra (pari a 186,50 metri quadrati) ed applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (terrazzamenti al piano terra e sottostrada al 35%, e balconi al piano terra al 25% fino a 25 mq, con eccedenze calcolate al 10%), veranda al piano terra comunicante con i vani principali della residenza e con finiture analoghe ad essa (al 80%), garage al livello sottostrada al 50% (della superficie post-regolarizzazione, che sarà di 70,31 mq), portico al piano sottostrada al 35% fino a 25 mq, con eccedenze calcolate al 10% (della superficie post-regolarizzazione, che sarà di 52,83 mq):

$$186,50 + [(25 \cdot 0,35) + (78,66 - 25) \cdot 0,10] + (11,41 \cdot 0,25) + (13,24 \cdot 0,80) + (70,31 \cdot 0,50) + [(25 \cdot 0,35) + (52,83 - 25) \cdot 0,10] = 186,50 + 14,12 + 2,85 + 10,59 + 35,15 + 11,53 = 260,74 \text{ metri quadrati commerciali}$$

Totale Superficie Commerciale**260,74 mq**

$$V_1 = 970,00 \text{ €/MQ} * 260,74 \text{ MQ} * 0,958 = \text{€ } 242.295,25$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **3,30 €/mq/mese** per appartanville in buono stato, compreso garage.

Prezzo annuo dei fitti: 3,30 €/mese/mq x 260,74 mq x 12 mesi = **10.325,30 €/anno**

$$V_2 = 10.325,30 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 266.459,35$$

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

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

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (242.295,25 + 266.459,35) / 2 = \text{€ } 254.377,30$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e l'importo stimato per revisione dell'impianto elettrico esistente dell'Appartamento al piano terra (euro 1.500,00) e per regolarizzazione urbanistica (euro 4.506,00), per complessivi in € 6.006,00 (cfr. Punto "J.1" e "L.1"). Vanno altresì detratti gli oneri per la demolizione di tutte le opere diffomi, i ripristini ed il trasporto a rifiuto (sono stati stimati 27.000 euro), e per le opere necessarie al ripristino dei confini ai regimi proprietari corretti (stimati in 18.000 euro), oltre alle opere edili "minime" sui confini stimate a carico di parte procedente nel caso di due distinti lotti, che andrebbero affrontate dall'acquirente in caso di vendita in lotto unico (euro 6.000 - cfr. Punti "J", "J.2" e "L.2").

In totale vanno detratti, dunque, € 57.006,00



$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 197.371,30$$

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



$$V_{\text{FINALE LOTTO UNICO}} = \text{€ } 167.765,60$$

in c.t. € 167.700,00

(diconsi euro centosessantasettemilasettecento/00)



SURPLUS STIMA LOTTO UNICO – INCLUDENDO NEL PIGNORAMENTO PART.938

Qualora parte procedente volesse estendere il pignoramento alla Particella di terreno n.938 (in capo al debitore e da questo utilizzata, ma attualmente non pignorata) – di estensione pari a 187,00 metri quadrati, ed adibita a giardino incolto – al calcolo dei metri quadri commerciali andrebbe aggiunta un'aliquota del 15% (applicabile fino a 25 mq, con eccedenze calcolate al 5%). Il Surplus di superficie commerciale relativa alla part.938 sarebbe di 11,85 metri quadrati commerciali: $(25 \cdot 0,15) + (187,00 - 25) \cdot 0,05 = 3,75 + 8,10 = 11,85$. La Superficie Commerciale aggiornata sarebbe dunque di 272,59 mq $(260,74 + 11,85)$. Il calcolo del valore di mercato diventerebbe (in breve):

$$V_1 = 970,00 \text{ €/MQ} \cdot 272,59 \text{ MQ} \cdot 0,958 = \text{€ } 253.306,98$$

$$V_2 = 3,30 \text{ €/mese/mq} \times 272,59 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \cdot 0,80 \cdot 100/3,10 = \text{€ } 278.569,39$$

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2)/2 = \text{€ } 265.938,19$$

In totale vanno detratti € 57.006,00 per regolarizzazioni e opere varie

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 208.932,19$$

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



$$V_{\text{FINALE LOTTO UNICO}} = \text{€ } 177.592,36$$

in c.t. € 177.600,00

(diconsi euro centosettantasettemilaseicento/00)



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

Nel caso esaminato, è possibile procedere sia alla vendita di un unico Lotto, che di due Lotti distinti.

Tuttavia, nell'intero elaborato peritale i beni pignorati sono stati raggruppati in due unità negoziali – soluzione peraltro condivisa con il custode giudiziario nominato, e da questo avallata (cfr. *Allegato 9.2*) - in ordine alle seguenti ragioni:

- la vendita del solo Lotto 1 sarebbe sufficiente alla copertura del debito e delle spese occorrenti per il frazionamento pre-asta delle due unità;
- è stato rilevato un abuso non sanabile urbanisticamente all'unità al piano sottostrada (oggi residenza) a meno di importanti opere di demolizione e ripristino a carico dell'acquirente; dunque sarebbe più facile separare l'unità al piano terra da quella con criticità al piano seminterrato, creando almeno un lotto di vendita più allettante e più facilmente vendibile (essendo presenti solo minime irregolarità);
- la vendita congiunta di due lotti distinti permette di realizzare migliore valorizzazione dei beni, ed un ricavato di vendita complessivamente più alto (di circa 50.000 euro).

Riassumendo, nel caso che parte procedente decida di affrontare la vendita in due distinti Lotti, le spese da affrontare per il frazionamento e la regolarizzazione minima dei confini a carico della parte creditrice - prima della fase di Vendita – ammonterebbe ad euro 9.000.

Qualora parte procedente o il G.E. non ritenessero utile la divisione in due lotti di vendita distinti – si potrà procedere alla vendita in Lotto Unico, con i beni nello stato di fatto in cui si trovano, affrontando le dovute spese di regolarizzazione che sono state quantificate e detratte al valore di stima “alternativo”.

Si propone di seguito uno specchietto di sintesi delle diverse opzioni di vendita, e dei relative costi da affrontare.

	Caso 1		Caso 2
	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO UNICO
Valore di mercato	152.400	62.000	167.700
Valore di mercato maggiorato in caso di aggiunta al pignoramento di Particella 938	152.400	68.400	177.600
Spese a carico del procedente ante vendita	9.000 + eventuali spese di rettifica pignoramento per annettere la particella 938		0,00 + eventuali spese di rettifica pignoramento per annettere la particella 938
Spese a carico del compratore post vendita e detratte dalle stime	6.006,00	18.000	57.006,00

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

O.1 – Unità Negoziale 1 –Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

Per il rilievo fotografico dell’immobile si rimanda all’Allegato 3.1 (da FO-L1-1 a FO-L1-38).

O.2 – Unità Negoziale 2 –Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)

Per il rilievo fotografico dell’immobile si rimanda all’Allegato 3.2 (da FO-L2-1 a FO-L2-40).

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

P.1 – Unità Negoziale 1 –Via Corrado Alvaro 17, Misterbianco (Piano Terra-Rialzato)

L’unità negoziale rappresenta un bene totalmente in proprietà al debitore, per una quota proprietaria pari a 1/1.

P.2 – Unità Negoziale 2 –Via Corrado Alvaro 19, Misterbianco (Piano Sottostrada)

L’unità negoziale rappresenta un bene totalmente in proprietà al debitore, per una quota proprietaria pari a 1/1.



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

Tutti i beni pignorati sono totalmente in capo all'esecutato. La divisione in lotti è stata proposta per ragioni logistiche, e si rimanda allo specchietto riepilogativo al punto “N” per le aliquote.

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida





3. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici Comunali

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali

ALLEGATO 8- Planimetrie dei beni

ALLEGATO 9 – Corrispondenza ufficiale

ALLEGATO 10 – Certificazioni di Stato di Famiglia



IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

