

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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

h. **indichi**, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di

esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, **6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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

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

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

titoli;

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

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

esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

v. allegghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno foto per vano una) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Svolgimento dell'incarico:

In data 24/07/2020 si effettuava il giuramento telematico.

In data 16/09/2020 si inviava una PEC al legale del creditore procedente, al fine di effettuare un sopralluogo in data 30/09/2020.

In data 17/09/2020 si inviava raccomandata A/R all'esecutata, all'indirizzo di residenza. Successivamente, la raccomandata veniva restituita al mittente, per compiuta giacenza.

In data 25/09/2020 si richiedevano le planimetrie catastali, le visure e gli estratti di mappa dell'immobile pignorato, presso l'Ufficio del Catasto.

In data 30/09/2020, anche dopo aver rilevato che la raccomandata inviata all'esecutato non era stata ritirata, lo scrivente si presentava comunque presso l'immobile pignorato. Rilevando l'assenza dell'esecutata, il CTU lasciava un biglietto da visita con la richiesta di contattarlo urgentemente.

Successivamente, l'esecutata contattava telefonicamente il CTU; per problemi di salute del sottoscritto, si decideva di rinviare al giorno 04/12/2020 per effettuare il sopralluogo.

In data 04/12/2020 si effettuava il sopralluogo, rilevando e fotografando l'immobile pignorato. L'esecutata dichiarava di voler ricevere copia della CTU al seguente indirizzo mail:

In data 17/12/2020, a seguito di problemi di salute, lo scrivente richiedeva una proroga di giorni 60 (a partire dal 17/12/2020). Non si è ancora ricevuta alcuna comunicazione da parte del Sig. Giudice.



In data 29/11/2019 si trasmetteva la relazione all'esecutato, all'indirizzo indicato in verbale; contestualmente si inviava la relazione, via PEC, al legale del creditore

precedente.



Elenco degli immobili pignorati:

1) Fabbricato al piano T e 1°, sito in Sant'Alfio (CT) via provinciale S. Giovanni 17

1) Fabbricato al piano T e 1°, sito in Sant'Alfio (CT) via provinciale S. Giovanni 17Dati anagrafici:

Trattasi di una porzione del fabbricato di antica costruzione (al piano primo e secondo) sito in Sant'Alfio (CT) via provinciale S. Giovanni 17; nel corso del sopralluogo, si è potuto verificare che la denominazione corretta della via è: via Francesco Crispi n. 68.

Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Alfio al foglio 94, part. 187, sub 3, piano terra e primo, catg. A/4, classe 4, consistenza vani 2.5, sup. cat. mq 45, rendita € 73.60.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, l'immobile risulta soggetto a:

- iscrizione n. 66404/23532 del 13/10/2005 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n.rep. 53902/15044 in notar Francesco Giamporcuro del 06/10/2005, a favore del Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo, C.F. 05102070827, mutuo di € 35000.00, durata 20 anni, ipoteca € 52500.00, contro l'esecutata;

- iscrizione n. 43836/5705 del 28/11/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.863 del Tribunale di Catania del 10/03/2015, a favore del Credito Siciliano SPA con sede in Acireale (CT), C.F. 04226470823, sorte capitale di € 14638.37, ipoteca € 20000.00, contro l'esecutata;

- trascrizione n. 35753/26809 del 18/09/2018 nascente da pignoramento n. 81113/2018 del 02/08/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Catania, a favore di DOBANK SPA con sede in Verona, C.F. 00390840239.

Regolarità dell'immobile:

L'immobile è di antica costruzione, certamente prima del 1942. Nel corso del sopralluogo, si è potuto rilevare che il vecchio impianto non ha subito modifiche.

Dati tecnici:

L'immobile è pervenuto all'esecutata in piena proprietà con atto del 06/10/2005, rogato dal notaio Francesco Giamporcaro, rep. 53901/15043, trascritto il 13/10/2005 ai nn. 66403/35363, da potere d _____ ata a _____, C.F. _____

Alla Sig.ra C _____ l'immobile è pervenuto in piena proprietà, in parte per successione per legge in morte di _____ con denuncia n.27 vol. 18549 presentata il 22/11/1999, successione che risulta volturata n. 20157/1999 ma non risulta trascritta; in parte per successione legittima in morte di _____ (den. 48 vol. 10370 del 10/11/1986) trascritta il 10/11/1986 ai nn. 36157/28059.

L'immobile, in pessimo stato di conservazione risulta disabitato.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- nell'insieme con proprietà eredi _____ stradella comune, proprietà _____
e con proprietà eredi _____

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- iscrizione n. 66404/23532 del 13/10/2005 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n.rep. 53902/15044 in notar Francesco Giamporcaro del 06/10/2005, a favore del Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo, C.F. 05102070827, mutuo di € 35000.00, durata 20 anni, ipoteca € 52500.00, contro l'esecutata;

- iscrizione n. 43836/5705 del 28/11/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.863 del Tribunale di Catania del 10/03/2015, a favore del Credito Siciliano SPA con sede in Acireale (CT), C.F. 04226470823, sorte capitale di € 14638.37, ipoteca € 20000.00, contro l'esecutata;

- trascrizione n. 35753/26809 del 18/09/2018 nascente da pignoramento n. 8113/2018 del 02/08/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Catania, a favore di DOBANK SPA con sede in Verona, C.F. 00390840239.

Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si sono predisposte le varie planimetrie, nelle quali sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato del piano terra e primo.

L'immobile di cui trattasi è sito in Sant'Alfio (CT), con ingresso da via Francesco Crispin. 68 (vedi foto 1), di antica realizzazione (prima del 1942) con struttura portante costituita da muratura di pietrame lavico. Trattasi di una porzione del fabbricato (di cui la rimanente parte è di proprietà _____), costituita da:

- piano terra (vedi foto esterne 3-4): vi sono un vano ripostiglio (vedi foto 11-12) ed un vano deposito (vedi foto 9-10); la superficie lorda è pari a mq 42.70, la superficie utile è pari a mq 26.15; i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti sono in parte in pietrame ed in parte con intonaco cementizio; gli infissi sono in legno in pessime condizioni, non vi sono dotazioni di impianti di alcun tipo; si riscontra la presenza di umidità diffusa;

- piano primo (vedi foto esterne 5-6-7-8): vi sono un vano con annesso disimpegno e wc (vedi foto 13-14-15-16-17-18-19), locale cantina con tino (vedi foto 20-21-22-23-24) ed un locale forno (vedi foto 25); la superficie lorda è pari a mq 102.50, la superficie utile è pari a mq 73.10; i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti sono in parte in pietrame ed in parte con intonaco cementizio; gli infissi sono in legno in pessime condizioni, non vi sono dotazioni di impianti di alcun tipo; si riscontra la presenza di umidità diffusa; la copertura appare fatiscente con l'orditura in legname fortemente compromessa dalle infiltrazioni ed, in parte, già crollata.

Le condizioni generali di conservazione dello stabile, come già detto, sono pessime; le strutture murarie, comunque, non presentano pericolo di crollo. I solai intermedi (fra piano terra e piano primo) sono con travi di ferro e gesso.

Vaiutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo civile, in condizioni scadenti), facendo riferimento anche alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1 - zona periferica" che riporta, per abitazioni di tipo economico con stato

conservativo normale, valori compresi fra €/mq 420.00 ed €/mq 580.00 (per superficie lorda). L'ubicazione è in zona periferica e senza particolare pregio.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce all'unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 280.00 (per superficie lorda).

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

Valore di stima: $(mq\ 42.70 + mq\ 102.50) \times €/mq\ 280.00 = \underline{\underline{€\ 40.656,00}}$

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione.

Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 15% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

Valore di vendita: $€\ 40.656,00 \times 0.85 = \underline{\underline{€\ 34.557,60}}$

L'immobile non risulta divisibile.

Conclusioni:

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver espletato il mandato affidatogli dal Giudice Esecutore, rispondendo ai quesiti posti dal mandato e, in particolare, valutando complessivamente l'immobile pignorato:

Valore di stima: **€ 40.656,00**

Valore di vendita: **€ 34.557,60**

Elenco degli allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato del piano terra e primo;
- Documentazione fotografica;
- Dati dell'O.M.I.;
- Planimetrie catastali aggiornate;
- Visure storiche aggiornate;
- Estratto di mappa aggiornato;
- PEC e raccomandate di convocazione e trasmissione perizia;
- Competenze tecniche.

Dott. Ing. Dario Mirone

