



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI



Procedura esecutiva n. 15/2024 R.G.E.I.

Promossa da

B.C.C. NPLS 2019 S.r.l.

contro

A e B

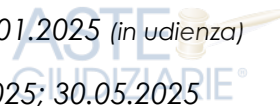


Tecnico Incaricato:

Ing. Agostino Aglieri Rinella



- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: ATTO PRINCIPALE -
Integrazione (relativa agli immobili siti nel Comune di Petralia Soprana PA) della
C.T.U. depositata in data 05.11.2024



- Data conferimento dell'incarico: 16.01.2025 (in udienza)
- Richieste di proroga in data: 29.03.2025; 30.05.2025
- Scadenza del termine originario: 31.03.2025
- Scadenza nuovo termine: 09.06.2025



Premessa -

Con provvedimento (in udienza) del 16.01.2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Termini Imerese, Dott.ssa Giovanna Debernardi, demandava al sottoscritto Ing. Agostino Aglieri Rinella, con studio in Termini Imerese - via Falcone e Borsellino n. 15, già consulente tecnico



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 1 di 49 -



d'ufficio nella Procedura N. 15/2024 R.Es. intrapresa da B.C.C. NPLS 2019 S.r.l. (rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Abbate) contro i Sig.ri **A** (C.F. **A₃**), nata a **A₁** il **A₂**; e **B** (C.F. **B₃**), nato a **B₁** il **B₂**; la redazione della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (integrativa di quella relativa agli altri beni oggetto del pignoramento già depositata in data 05.11.2024) relativa ai beni pignorati siti in Petralia Soprana PA e volta a dar esito ai seguenti quesiti:

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 2 di 49 -

come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 3 di 49 -

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, **reperibili anche sul web, con le mappe catastali**.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 4 di 49 -

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto del pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub.) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 5 di 49 -

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate 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, le condizioni di manutenzione, 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.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 6 di 49 -

pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 7 di 49 -

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 8 di 49 -

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima.**

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 9 di 49 -

commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 10 di 49 -

anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 11 di 49 -

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'Ufficio Tecnico Comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 12 di 49 -

stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'Ufficio Tecnico Comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 13 di 49 -

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà 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, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 14 di 49 -

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la L. 47/1985 non è stata abrogata;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta,

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 15 di 49 -

L'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 16 di 49 -

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 17 di 49 -

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 18 di 49 -

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 19 di 49 -

senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 20 di 49 -

riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 21 di 49 -

procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 22 di 49 -

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 23 di 49 -

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.**

Svolgimento delle (ulteriori) operazioni di consulenza -

Al fine di dare esito al mandato conferitogli il C.T.U., oltre a tutti gli adempimenti già espletati propedeuticamente alla redazione della relazione di consulenza depositata in data 05.11.2024 (al cui corrispondente paragrafo si rimanda per maggiori ulteriori idonee informazioni), nel periodo compreso tra i mesi di gennaio 2025 e marzo 2025, effettuava diversi accessi nella sede della Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali S.r.l. di Palermo presso la quale, finalmente, acquisiva sia la foto aerea sia l'elaborato grafico (in scala 1:500), di restituzione aerofotogrammetrica, attestante la consistenza del fabbricato comprendente le uu.ii. pignorate in Petralia Soprana PA nel mese di giugno dell'anno 1967. In seguito, previo avviso dato alle parti a mezzo email inviate loro in data 14.03.2025, proseguiva le operazioni peritali presso uno degli immobili pignorati in Petralia Soprana PA, Via Ballarini n.13, il giorno 18.03.2025 alle ore 10,00. In quella circostanza, in cui era presente - oltre al sottoscritto - soltanto l'Avv. Elisa Farinella, Custode Giudiziario dei beni pignorati nominato dal Sig. G.Es., il C.T.U. eseguiva rilievi metrici e fotografici sia dell'u.i. pignorata in via Ballarini sia della sottostante u.i. pignorata sita in via Poeta, prendendo del tutto appunti in fogli separati. Riservandosi di valutare gli elementi raccolti in altra sede, alle ore 11,45, il sottoscritto rinviava le operazioni peritali - per il proseguo - ad eventuale altra data da destinarsi provvedendo

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 24 di 49 -

contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con i presenti (cfr. Allegato A.1 pag. IV).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha acquisito le ulteriori informazioni necessarie al compimento del proprio mandato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Petralia Soprana presso cui si recava nuovamente in occasione della data del quarto sopralluogo e presso il quale acquisiva il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area su cui ricade il fabbricato comprendente le uu.ii. pignorate (cfr. Allegato A.9 pag. XXII).

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO -

1° QUESITO - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Oggetto della presente relazione sono i beni ubicati in Petralia Soprana riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e, più in dettaglio, la **piena proprietà dei seguenti beni:**

A1) appartamento sito in Petralia Soprana, Via Archimede n. 21-23 piani 1-2 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Petralia Soprana al foglio MU p.lla 554 sub.3, cat. A/4, vani 3;

A2) magazzino sito in Petralia Soprana, Via Poeta n. 7, piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Petralia Soprana al foglio MU p.lla 554 sub.2, cat. C/2, mq.20;

In ordine alla **verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti eseguiti** la stessa ha dato **esito positivo**. Infatti nell'atto di pignoramento vengono sottoposti ad esecuzione forzata:

- i suddetti beni nei confronti della Sig.ra **A**, nata a **A₁** il **A₂** (C.F. **A₃**), per l'intera piena proprietà;

beni che - in seguito agli accertamenti svolti dal C.T.U. e come peraltro accertato e certificato in seno alla relazione, redatta ai sensi e per gli effetti

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 25 di 49 -

dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 13.02.2024 - appartengono alla Sig.ra **A**, nata a **A₁** il **A₂** (C.F. **A₃**), per la piena proprietà.

In ordine alla **verifica della identificazione dei beni pignorati**, si rappresenta (come precedentemente esposto nella relazione di consulenza già depositata) che, la stessa ha dato **esito negativo**. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) **non individuano univocamente i beni pignorati** in ragione delle seguenti considerazioni:

RELATIVE ALL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO **A1)** :-

- L'INDIRIZZO E' ERRATO: l'immobile di fatto è ubicato in Petralia Soprana Via Ballarini n.13 e non in via Archimede n.21-23 che si trova in altra zona dello stesso centro abitato;
- I DATI CATASTALI SONO ERRATI/INCOMPLETI: dal confronto tra l'estratto di mappa Catastale (Mappa Urbana di Petralia Soprana) e la vista satellitare (fonte Google Earth) sembrerebbe che l'immobile sia riportato in Catasto al foglio MU particella 550 cui, negli archivi catastali, corrisponde un fabbricato promiscuo (cioè diviso in una o più unità in parte in Catasto Terreni e in parte in Catasto Fabbricati) di 50 mq. circa;
- LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E' DIFFORME: la planimetria catastale di impianto (datata 18.12.1939) corrispondente al fg. MU p.lla 554 sub.3, di fatto riporta il timbro fg. MU p.lla 534 sub.3 (quindi dati catastali diversi - la p.lla 534 del fg. MU è ubicata in altra via dello stesso centro abitato) e riguarda un immobile avente accesso dalla Via Ballarini (per il quale non viene precisato il numero civico) composto da due piccoli vani a piano terra e da un singolo vano a primo piano (circostanza peraltro confermata nel titolo di proprietà della debitrice datato 28.10.1992 nel quale la stessa acquistava "omississ.....*ruderi di casetta per civile abitazione, di antichissima costruzione ed abbisognevole di molte riparazioni,*

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 26 di 49 -

sita nel Comune di Petralia Soprana Via Ballarini n.21, composta da due vani a primo piano e un vano a secondo piano.....omississ"); lo stato dei luoghi rilevato, invece, riguarda un immobile ben più grande avente un'impronta planimetrica con una delle due dimensioni quasi doppia rispetto a quella riportata nella planimetria catastale, immobile, tra l'altro, nel quale, seppur privo di finiture (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, impianti, ecc.), sembrano essere in corso di esecuzione lavori di manutenzione straordinaria;

- LA BUSTA MOD.58 RELATIVA ALLA VISURA CATASTALE NON IDENTIFICA UNIVOCAMENTE L'IMMOBILE: la busta mod. 58 nr. 1630 di Petralia Soprana (indicata nella visura catastale dell'immobile) di fatto riporta diverse incongruenze e/o correzioni postume sia in ordine ai dati catastali sia in ordine ai numeri di scheda di riferimento, quindi non è da valutare come attendibile;
- LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI EDILIZIE CHE HANNO RIGUARDATO L'IMMOBILE NON SONO MAI STATE ASSENTITE DALL'U.T.C. DI PETRALIA SOPRANA: con nota prot.n. 14161 del 6.08.2024 il Responsabile dell'U.T.C. di Petralia Soprana riferiva che, con riferimento al fabbricato sito in Via Ballarini n.13 angolo Via Poeta n.5 e 7 a Petralia Soprana, non è stato trovato nessun riscontro di pratiche edilizie negli archivi dell'Ufficio stesso.

RELATIVE AL MAGAZZINO DI CUI AL PUNTO **A2)** :-

- I DATI CATASTALI SONO ERRATI/INCOMPLETI: dal confronto tra l'estratto di mappa Catastale (Mappa Urbana di Petralia Soprana) e la vista satellitare (fonte Google Earth) sembrerebbe che l'immobile sia riportato in Catasto al foglio MU particella 550 cui, negli archivi catastali, corrisponde un fabbricato promiscuo (cioè diviso in una o più unità in parte in Catasto Terreni e in parte in Catasto Fabbricati) di 50 mq. circa;

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 27 di 49 -

- LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E' DIFFORME: non è stata rinvenuta (perché non presente negli archivi catastali) la planimetria catastale di impianto corrispondente al fg. MU p.lla 554 sub.2, nonostante ciò la reale consistenza dell'immobile - di fatto collegato da una scala interna con la soprastante abitazione (accessibile dalla Via Ballarini nr.13) - è ben maggiore dei 20 mq. descritti; immobile tra l'altro, nel quale, seppur privo di finiture (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, impianti, ecc.), sembrano essere in corso di esecuzione lavori di manutenzione straordinaria;;
- LA BUSTA MOD.58 RELATIVA ALLA VISURA CATASTALE NON IDENTIFICA UNIVOCAMENTE L'IMMOBILE: la busta mod. 58 nr. 48 di Petralia Soprana (indicata nella visura catastale dell'immobile) non contiene alcuna planimetria;

RELATIVE AL FABBRICATO COMPRENDENTE ENTRAMBE LE UU.II. :-

- LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI EDILIZIE CHE HANNO RIGUARDATO L'IMMOBILE NON SONO MAI STATE ASSENTITE DALL'U.T.C. DI PETRALIA SOPRANA: con nota prot.n. 14161 del 6.08.2024 il Responsabile dell'U.T.C. di Petralia Soprana riferiva che, con riferimento al fabbricato sito in Via Ballarini n.13 angolo Via Poeta n.5 e 7 a Petralia Soprana, non è stato trovato nessun riscontro di pratiche edilizie negli archivi dell'Ufficio stesso;
- LA SEMPLICE PRESA VISIONE DELLE FOTOGRAFIE AEREE DEL CENTRO URBANO DI PETRALIA SOPRANA NON ATTESTA UNIVOCAMENTE LA REALE CONSISTENZA DELL'IMMOBILE ANTE 1967: **preliminarmente si era proceduto all'esame** - presso la sede della Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali S.r.l. di Palermo - **delle aerofotogrammetrie datate 1967 dalle quali non era stato possibile desumere chiaramente la reale consistenza plano-altimetrica dell'immobile situato ad angolo tra la via Ballarini e la via Poeta; successivamente** - su mandato del Sig. G.Es. - **è stata**

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 28 di 49 -

commissionata alla medesima S.A.S. T.D. S.r.l. di Palermo una indagine più accurata e, specificatamente, la restituzione stereoscopica di nr.2 riprese aerofotogrammetriche (datate giugno 1967) tramite la quale è stato possibile determinare, fuori da ogni ragionevole dubbio, la consistenza plano altimetrica del fabbricato comprendente l'u.i. oggetto del pignoramento alla data sopra indicata, tale accertamento ha evidenziato delle difformità sia planimetriche sia altimetriche tra la "fabbrica" di cui alla foto aerea del giugno 1967 e la "fabbrica" attuale, di ciò si ridirà più esaurientemente nel successivo paragrafo relativo alla regolarità edilizio-urbanistica dei beni .

In ordine alla **esatta individuazione delle uu.ii. pignorate**, benché non sia stato possibile effettuare in modo attendibile una sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare attuale (fonte Google Earth) a causa della scarsa chiarezza di quest'ultima nell'area oggetto di indagine, la stessa **ha comunque dato esito positivo** sostanzialmente in ragione del fatto che l'immobile comprendente le uu.ii. oggetto del pignoramento di fatto sia ubicato ad angolo tra la Via Ballarini e la Via Poeta.

Ai fini della vendita gli immobili sopra descritti (indicati con **A1**) e **A2**) nell'atto di pignoramento notificato) **costituiscono un LOTTO UNICO** sia perché, di fatto, sono fisicamente fusi in un unico bene sia per quanto si ridirà più esaurientemente nel successivo paragrafo relativo alla regolarità edilizio - urbanistica dei beni in merito al fabbricato di cui fanno parte.

2° QUESITO - Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO UNICO:- Oggetto della presente relazione è, come detto, la piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione avente due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato con struttura portante in muratura e copertura a

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 29 di 49 -

falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Petralia Soprana ed accessibile sia dal civico n.13 della via Ballarini sia dai civici nn. 5 e 7 della via Poeta, fabbricato la cui area di sedime di fatto occupa la particella 550 del foglio MU del Catasto Fabbricati nel medesimo Comune (cfr. viste satellitari in Allegati A.2.1 e A.2.2 pagg. V-VI ed estr. di mappa catastale in Allegato A.3 pag. VII).

Vi si accede, come detto, dal civico n.13 di via Ballarini dove, tramite una porta in ferro, si arriva alla cucina-pranzo di piano terra, oppure - ad un livello altimetrico inferiore corrispondente al piano primo seminterrato rispetto la via Ballarini corrispondente al piano terra rispetto la Via Poeta - dai civici nn. 5 e 7 della via Poeta dai quali si entra rispettivamente in un locale deposito e in un ingresso/disimpegno; l'unità immobiliare in oggetto - i cui tre livelli sono tra loro collegati mediante una scala interna in muratura adiacente la parete Sud-Ovest - è costituita da cucina-pranzo, soggiorno e wc a piano terra; da due camere oltre un locale tecnico/sottotetto a primo piano; e da ingresso/disimpegno, n.2 locali deposito, n.2 ripostigli ed un servizio igienico a piano seminterrato; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della Norma UNI EN 10750:2005 e ss.mm.ii. - pari a mq. 114,00 circa (con la dovuta precisazione che - in ragione della non regolarità edilizio-urbanistica della seconda elevazione f.t. - il computo della superficie viene effettuato considerando il primo piano come locale tecnico-sottotetto)

cfr. planimetrie pagine successive

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

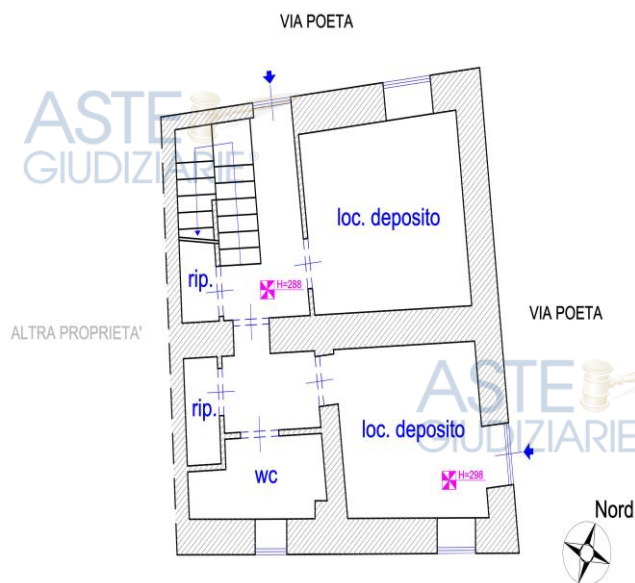
C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 30 di 49 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO



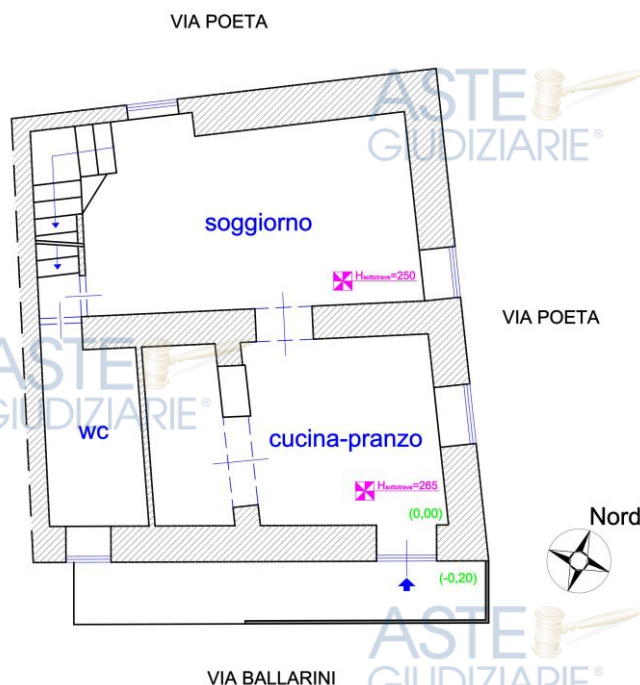
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 31 di 49 -

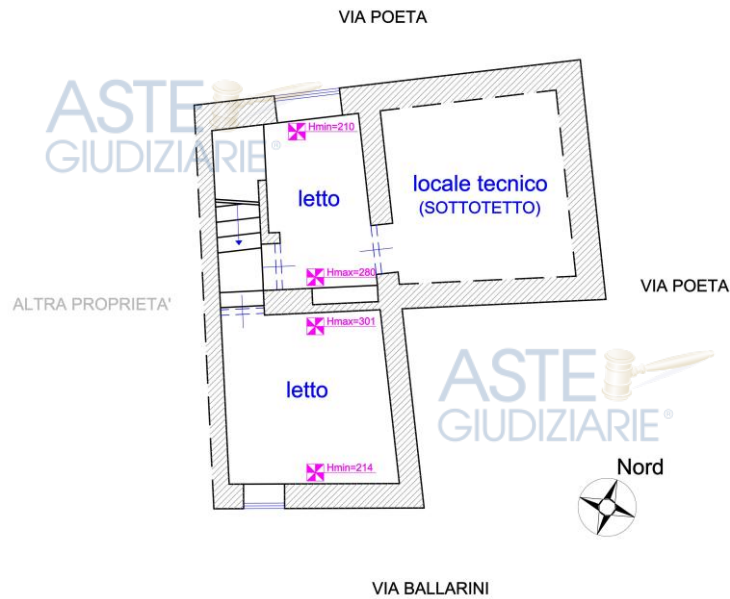
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Circa i confini: il fabbricato de quo confina:

A SUD/EST: con la Via Ballarini;

A NORD/EST e NORD/OVEST: con la Via Poeta;

A SUD/OVEST: con altro fabbricato adiacente accessibile dal civico nr.11 di Via Ballarini.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

cfr. documentazione fotografica pagine successive

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 32 di 49 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 33 di 49 -

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: AGOSTINO AGLIERI RINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73c529f4420497a





G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 34 di 49 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 35 di 49 -

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 36 di 49 -

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: AGOSTINO AGLIERI RINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73c529f4420497a





G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 37 di 49 -

Circa le rifiniture: l'immobile, in atto, si trova allo stato semi-grezzo privo di massetti di sottofondo, pavimentazioni e rivestimenti sia nei vani cucina-wc sia nei vani soggiorno-letto, con pareti rifinite con intonaci di tipo civile, predisposizioni degli impianti sottotraccia già eseguite a pavimento e sulle pareti, ed è sprovvisto di serramenti interni ed esterni. Fa eccezione soltanto il locale deposito ubicato a piano seminterrato ed accessibile dal civico nr.5 della via Poeta, vano pavimentato con mattoni di grès porcellanato e le cui pareti sono realizzate in minima parte con rivestimento in mattoni di grès porcellanato e per la maggiore estensione in pietra calcarea faccia-vista. Nel locale ripostiglio adiacente il servizio igienico di piano primo seminterrato sono infine presenti n.2 serbatoi in PVC per riserva idrica aventi la capacità di 1.000 litri circa ciascuno.

Relativamente al fabbricato oggetto della presente, in atto **non dotato di attestato di prestazione energetica**, si riportano in allegato - con le dovute precisazioni già espresse nel paragrafo precedente - anche le visure catastali storiche (cfr. Allegato A.4 pag. VIII), le planimetrie catastali in scala 1:200 (cfr. Allegato A.5 pag. XVI), le planimetrie rilevate in scala 1:100 (cfr. Allegati A.7.1, A.7.2 e A.7.3 da pag. XVIII), nonché n.24 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato A.11 pag. XXXVII).

3° QUESITO - Identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO UNICO:- Il fabbricato per civile abitazione avente due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato con struttura portante in muratura e copertura a falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Petralia Soprana ed accessibile sia dal civico n.13 della via Ballarini sia dai civici nn. 5 e 7 della via Poeta, è censito - con le dovute precisazioni già espresse nel paragrafo di risposta al primo quesito - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 38 di 49 -

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
MU	554 / 3	Via Archimede nn. 21-23 piano: 1-2 / 3 vani / 37 m ²	A/4 cl.2	Euro 80,57
MU	554 / 2	Via Poeta n. 7 piano: T / 20 m ²	C/2 cl.U	Euro 39,25

L'area di sedime su cui, di fatto, insiste il fabbricato comprendente le uu.ii. oggetto del pignoramento è invece riportata in Catasto Terreni nel Comune di Petralia Soprana con i dati riportati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	PARTICELLA CON QUALITA' / SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
MU	550	FABBRICATO PROMISCUO / 50 m ²	Euro 0,00	Euro 0,00

I **dati di cui sopra** - in ragione delle considerazioni già espresse nel paragrafo di risposta al primo quesito - **non corrispondono formalmente né identificano univocamente i beni pignorati.**

In ordine alla **storia catastale** del bene si rimanda alle visure storiche allegate (cfr. visure catastali storiche in Allegato A.4 pag. VIII).

La verifica della **rispondenza tra la situazione reale dei luoghi** (cfr. planimetrie catastali in Allegato A.5 pag. XVI, planimetrie rilevate in Allegati A.7.1, A.7.2 e A.7.3 da pag. XVIII, sovrapposizione planimetria rilevata - elaborato planimetrico di restituzione aerofotogrammetria SAS in Allegato A.8 pag. XXI) **e la situazione riportata nelle planimetrie catastali** ha dato **esito negativo in ragione delle sostanziali differenze di consistenza plano-altimetrica di cui si dirà più in dettaglio nel successivo paragrafo riguardante la regolarità edilizio-urbanistica dei beni pignorati.**

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 39 di 49 -

4° QUESITO - Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:- Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione avente due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato con struttura portante in muratura e copertura a falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Petralia Soprana ed accessibile sia dal civico n.13 della via Ballarini sia dai civici nn. 5 e 7 della via Poeta, fabbricato la cui area di sedime di fatto occupa la particella 550 del foglio MU del Catasto Fabbricati nel medesimo Comune; composto da: cucina-pranzo, soggiorno e wc a piano terra; due camere oltre un locale tecnico/sottotetto a primo piano; ingresso/disimpegno, n.2 locali deposito, n.2 ripostigli ed un servizio igienico a piano seminterrato; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della Norma UNI EN 10750:2005 e ss.mm.ii. - pari a mq. 114,00 circa (con la dovuta precisazione che - in ragione della non regolarità edilizio-urbanistica della seconda elevazione f.t. - il computo della superficie viene effettuato considerando il primo piano alla stregua di un locale tecnico-sottotetto). Confinante con la Via Ballarini a Sud/Est, con la Via Poeta a Nord/Est ed a Nord/Ovest, e con altro fabbricato adiacente accessibile dal civico nr.11 di Via Ballarini a Sud/Ovest; il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale per diversa distribuzione interna dei vani, per ampliamento/fusione di più unità immobiliari e per la presenza (illegittima) di un aumento di volume della seconda elevazione fuori terra. Dal punto di vista edilizio - urbanistico il fabbricato oggetto della presente è da considerarsi non regolare: dalle indagini esperite presso l'U.T.C. di Petralia Soprana, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) di Palermo, presso i notai roganti per la presa visione dei titoli di proprietà, e presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali S.r.l di Palermo, è emerso sostanzialmente che i primi due piani (terra e seminterrato) del fabbricato comprendente le uu.ii. pignorate, seppur con diversa distribuzione e con un'area di sedime leggermente superiore (rispetto a quella desumibile dalla restituzione dell'aerofotogrammetria), sono anteriori alla data del 1.09.1967 mentre il primo piano (seconda elevazione fuori terra) è

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 40 di 49 -

difforme per aumento di volume e cambio della giacitura delle falde di copertura rispetto a quanto desumibile dalla restituzione dell'aerofotogrammetria. - **PREZZO BASE € 33.000,00 (Euro trentatremila/00).**

5° QUESITO - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Le uu.ii. pignorate, come detto in precedenza, appartengono alla Sig.ra **A**, nata a **A₁** il **A₂** (C.F. **A₃**), per la piena proprietà, per averle la stessa così acquisite:

- quanto alla casa per civile abitazione sita in Petralia Soprana, Via Ballarini n.21 in Catasto al fg. MU p.lla 554 sub. 3 (indirizzo e dati catastali indicati nell'atto di acquisto), tramite atto di compravendita (cfr. Allegato A.12 pag. LXI) rogato dal Notaio Maria Maddalena Brucato di Gangi in data 28.10.1992, Rep.n. 20300 Racc.n. 3491, Registrato a Petralia Sottana in data 11.11.1992 al n. 626, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13.11.1992 ai nn. 47316/33893, da potere del Sig. **D**, nato a **D₁** il **D₂**, che la possedeva giusti titoli antecedenti al ventennio;
- quanto al locale ad uso magazzino sito in Petralia Soprana, Via Poeta n.7 in Catasto al fg. MU p.lla 554 sub. 2 (indirizzo e dati catastali indicati nell'atto di acquisto), tramite atto di compravendita (cfr. Allegato A.12 pag. LXVI) rogato dal Notaio Maria Maddalena Brucato di Gangi in data 17.12.2008, Rep.n. 42325 Racc.n. 12545, Registrato a Termini Imerese in data 12.01.2009 al n. 38 Serie T1, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13.01.2009 ai nn. 2447/1633, da potere dei Sign. **E**, nato a **E₁** il **E₂**, e **F**, nato a **F₁** il **F₂**, i quali lo possedevano giusti titoli antecedenti al ventennio.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 41 di 49 -

6° QUESITO - Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

La verifica della regolarità edilizio-urbanistica relativa al fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto della presente ha dato esito negativo, infatti **dalle indagini esperite** presso l'U.T.C. di Petralia Soprana, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) di Palermo, presso i notai roganti per la presa visione dei titoli di proprietà, e **presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali S.r.l di Palermo (dove, specificatamente, è stata acquisita una planimetria di restituzione fotogrammetrica numerica della ripresa aerea del centro urbano di Petralia Soprana eseguita nel giugno 1967**, planimetria che, essendo derivata da una restituzione stereoscopica di due foto aeree immediatamente conseguenti, contiene anche i valori delle quote altimetriche delle gronde e dei colmi della copertura del fabbricato - **cfr. elaborato grafico di restituzione aerofotogrammetria SAS in scala 1:500 in Allegato A.6 pag. XVII**), benché non risulti agli atti degli uffici comunali alcuna pratica edilizia riguardante il fabbricato comprendente le uu.ii. pignorate (cfr. nota del Comune di Petralia Soprana in Allegato A.10 pag. XXXVI), è emerso sostanzialmente che la realizzazione delle prime due elevazioni del fabbricato (piani terra e primo seminterrato), seppur con una consistenza planimetrica lievemente inferiore: discrasia comunque imputabile alle diverse scale di rappresentazione/restituzione ed anche all'errore di graficismo quindi tollerabile, può essere collocata temporalmente anteriormente alla data del 1.09.1967; nonostante l'attuale sagoma esterna del fabbricato sia congruente con quella desumibile dalla planimetria di restituzione fotogrammetrica numerica della ripresa aerea del centro urbano di Petralia Soprana eseguita nel giugno 1967, l'attuale configurazione planimetrica interna è sicuramente variata rispetto la configurazione originaria atteso che non corrisponde né con le descrizioni riportate nei titoli di proprietà né tantomeno con quanto riportato nelle "vecchie" planimetrie catastali pertanto, considerando che le variazioni hanno interessato anche parti strutturali dell'edificio (almeno per le

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pag. 42 di 49 -

sostituzioni/variazioni dei solai, della scala interna e delle aperture sulle murature perimetrali), sarebbe "regolarizzabile" ex art. 37 comma 4 della D.P.R. 06.06.2001 n.380 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità) e ss.mm.ii., per il quale, oltre alla sanzione di cui al citato articolo di Legge pari ad € 5.164,00 (Euro cinquemilacentosessantaquattro/00), ed oltre alle sanzioni di cui all'art.3 del D.I.M. 26.09.1997 relative alla violazione del vincolo paesaggistico quantificabili in € 1.548,00 (Euro millecinquecentoquarantotto/00) in considerazione delle modifiche delle aperture, del ballatoio di ingresso e del relativo prospetto, si stima un costo delle prestazioni tecniche - comprensive della necessaria variazione catastale e dell'acquisizione della compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo - pari ad € 4.000,00 (Euro quattromila/00) circa.

Discorso differente ovviamente va fatto in merito all'aumento di volume conseguito tramite l'innalzamento della quota della copertura del primo piano (seconda elevazione fuori terra) così come desumibile dal confronto tra il citato elaborato S.A.S. (dal quale emerge una copertura a falda unica degradante verso Nord/Ovest) e l'attuale stato dei luoghi che mostra una copertura a doppia falda ed un innalzamento della quota della linea di colmo della copertura stessa: variazione eseguita *sine titulo* in epoca più recente, irregolare e non regolarizzabile (in quanto, tra l'altro, l'immobile ricade in Z.T.O. "A - zona del centro storico urbano" di P.R.G. nella quale non è consentita la variazione della giacitura delle coperture così come disposto dall'art.66 Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato di Recupero del Centro storico del Comune di Petralia Soprana), ragione per la quale si indica presuntivamente un costo per la rimessa in pristino (inclusi lo smaltimento del materiale di risulta) complessivamente pari ad € 7.600,00 (Euro settemilaseicento/00) I.V.A. inclusa, costo per la valutazione del quale ci si è riferiti alle attinenti voci del vigente Prezzario Regionale OO.PP. Sicilia

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 43 di 49 -

pubblicato con il D.A. n.2_Gab del 17 gennaio 2024 e che, ovviamente, verrà detratto dal più probabile valore di mercato del bene nei paragrafi successivi.

7° QUESITO - Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data odierna le unità immobiliari oggetto della presente sono detenute dalla debitrice **A**, che le utilizza ad uso proprio.

8° QUESITO - Specificazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oltre ai pesi gravanti sugli immobili riportati nella citata Relazione Notarile redatta in data 13.02.2024, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, alla data del 4.05.2025 (cfr. visure ipotecarie in Allegato A.13 pag. LXX) **non si segnalano vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente.**

9° QUESITO - Verifica del "se" il bene pignorato ricada su suolo demaniale

I beni oggetto della presente non ricadono su suolo demaniale.

10° QUESITO - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Sui beni oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 44 di 49 -

11° QUESITO - Informazioni circa le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Trattandosi di uu.ii. facenti parte di un fabbricato indipendente in atto non "agibile" perché privo di finiture ed impianti, non si indica alcun ammontare mensile delle spese di gestione.

12° QUESITO - Valutazione del bene pignorato

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quelli in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà degli immobili, il loro grado di finitura, il loro stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui essi si trovano, la loro destinazione d'uso, la disponibilità di immobili "similari" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 45 di 49 -

degli immobili oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà: con particolare riferimento al deprezzamento da considerare in ragione dello *status* di immobili incompleti per i quali è necessario conseguimento dei requisiti di agibilità.

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio il quale sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente ad una zona centrale/centro urbano (B1) nel Comune di Petralia Soprana, riferiti al secondo semestre del 2024, per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (quali non sono gli immobili di nostro interesse), fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra i 480,00 ed i 650,00 Euro.

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato del fabbricato per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

cfr. tabella pagina successiva

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 46 di 49 -

LOTTO UNICO		Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione avente due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato con struttura portante in muratura e copertura a falde, ubicato in zona centrale nel Comune di Petralia Soprana ed accessibile sia dal civico n.13 della via Ballarini sia dai civici nn. 5 e 7 della via Poeta, fabbricato la cui area di sedime di fatto occupa la particella 550 del foglio MU del Catasto Fabbricati nel medesimo Comune; composto da: cucina-pranzo, soggiorno e wc a piano terra; due camere oltre un locale tecnico/sottotetto a primo piano; ingresso/disimpegno, n.2 locali deposito, n.2 ripostigli ed un servizio igienico a piano seminterrato; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 114,00 circa (con la dovuta precisazione che - in ragione della non regolarità edilizio-urbanistica della seconda elevazione f.t. - il computo della superficie viene effettuato considerando il primo piano alla stregua di un locale tecnico-sottotetto). Confinante con la Via Ballarini a Sud/Est, con la Via Poeta a Nord/Est ed a Nord/Ovest, e con altro fabbricato adiacente accessibile dal civico nr.11 di Via Ballarini a Sud/Ovest		
Dati catastali	Quota di proprietà	Categoria, Classe, Superficie, Ubicazione	Euro/mq	Stima
Fg. MU p.IIIa 550	1/1	mq. 114,00 - Petralia Soprana, via Ballarini n.13 via Poeta nn.5-7 piani: S1-T-1	450,00	51.300,00
		a detrarre: spese necessarie per la rimessa in pristino della seconda elevazione f.t. modificata illegittimamente		7.600,00
		a detrarre: spese necessarie per la redazione e la presentazione della S.C.I.A. ex art.37 D.P.R. 380/2001 incluse le spese tecniche e la sanzione ex Lege		10.712,00
VALORE STIMATO LOTTO UNICO*			Euro	33.000,00

* valore arrotondato

13° QUESITO - Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni oggetto della presente sono pignorati per l'intera proprietà.

14° QUESITO - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio; precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 47 di 49 -

Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio - acquisito presso l'ufficio di stato civile del Comune di Petralia Soprana - si evince che la debitrice **A**, nata a **A₁** il **A₂**, contrasse matrimonio in Petralia Soprana PA in data 23.05.1985 con il Sig. **C**, nato a **C₁** il **C₂**, con cui scelse inizialmente il regime di comunione legale dei beni. Con successivo atto del 6.08.1985 rogato dinanzi al Notaio Maria Maddalena Brucato del Distretto Notarile di Termini Imerese i suddetti coniugi convennero che il loro regime patrimoniale divenisse la separazione legale dei beni.

Per completezza di esposizione si riferisce che il Sig. **C**, già coniuge della debitrice, è deceduto in data 06.05.2016.

Infine, sulla scorta delle certificazioni anagrafiche acquisite presso il Municipio di Petralia Soprana, si precisa che la residenza della debitrice - coincidente con quella della notifica riportata nell'atto di pignoramento immobiliare notificato - è attualmente la seguente: **A₄** - **A₅**.

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Termini Imerese, 09.06.2025

Il C.T.U.

Ing. Agostino Aglieri Rinella

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 48 di 49 -



Elenco Allegati:

- A.1** - verbale di sopralluogo (pag. IV) ;
- A.2.1** - vista satellitare generale (fonte Google Earth) (pag. V) ;
- A.2.2** - vista satellitare particolare (fonte Google Earth) (pag. VI) ;
- A.3** - estratto di mappa catastale con indicazione della ubicazione del fabbricato comprendente l'u.i. pignorata - scala 1:1000 (pag. VII) ;
- A.4** - visure catastali storiche (pag. VIII) ;
- A.5** - planimetrie catastali - scala 1:200 (pag. XVI) ;
- A.6** - elaborato grafico di restituzione aerofotogrammetria SAS - scala 1:500 (pag. XVII);
- A.7.1** - planim. rilevata del piano seminterrato dell'u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. XVIII);
- A.7.2** - planimetria rilevata del piano terra dell'u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. XIX) ;
- A.7.3** - planimetria rilevata del primo piano dell'u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. XX) ;
- A.8** - sovrapposizione planimetria rilevata-elaborato grafico di restituzione aerofotogrammetria SAS - scala 1:500 (pag. XXI);
- A.9** - certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Petralia Soprana datato 29.05.2025 con allegati (pag. XXII);
- A.10** - nota U.T.C. di Petralia Soprana del 6.08.2024 (pag. XXXVI) ;
- A.11** - documentazione fotografica composta da n. 24 foto a colori (pag. XXXVII) ;
- A.12** - titoli di proprietà della debitrice (pag. LXI) ;
- A.13** - visure ipotecarie riferite alla debitrice (solo meccanizzato) (pag. LXX) ;
- A.14** - legenda abbreviazioni (pag. LXXIII) ;
- A.15** - parcella con nota spese (pag. LXXV) - IN FASCICOLO SEPARATO .



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 49 di 49 -

