

TRIBUNALE DI TERMINI IMERSESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

Procedura esecutiva n. 21/2017 R.G.E.I.

Promossa da
UNICREDIT S.p.A.
contro
A+1

Tecnico Incaricato:

Ing. Agostino Aglieri Rinella

- RELAZIONE D'CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: ATTO PRINCIPALE

- 09.11.2017 (giuramento) •
- Richieste di proroga in data : 23.01.2018; 22.02.2018; 16.03.2018;
12.07.2018 (invalenza) e 21.09.2018
- Scadenza del termine o rignario: 24.01.2018 (gg. 30 antecedenti
..... al 23.02.2018).....
- Scadenza nuovo termine: 18.10.2018

Premessa -

Con provvedimento del 29.10.2017 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Termini Imerese, Dott. Angelo Petralia, nominava il sottoscritto Ing. Agostino Aglieri Rinella, con studio in Termini Imerese - via

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 1 di 38 -



Fidone e Barsellino n. 15.....N.....
21/2017 R.Es.intrapresa da UNICREDIT S.p.A. (rappresentata e difesa dall'Aw.
Maria Vittoria Bevilacqua) contro i Sigr A, nato a A₁ il A₂, e B, nata a B₁ il B₂.
Contestualmente il Sig. G.Es. disponeva la trasmissione telematica del verbale
di accettazione dell'incarico (firmato digitalmente) nel termine di gg.10 dal
ricevimento del provvedimento di nomina, per assumere l'incarico, prestare il
giuramento di rito e procedere alla valutazione degli immobili pignorati e,
.....rispondere ai seguenti quesiti:.....

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

L'esperto deve predare 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 di primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve predare 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:

- qual..... **diritto di contenuto più**.....
ampio.....
.....
intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor
.....
come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del
soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- **diritto di contenuto**.....
meno ampio.....
proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento
.....
.....
dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul
proseguo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.Es.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 2 di 38 -



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

..... dei dati di identificazione catastale (..... dati
..... fti del catasto alla data
del pignoramento medesimo
riscontrata:

- dati
di identificazione catastali completamente errati (indicazione di fogli o
catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla
catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità
.....
.....
stima, dandone immediata comunicazione per iscritto di G.E. per le
determinazioni sul proseguo (depositando altresì la documentazione
acquisita);
- 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),
.....
comunicazione per iscritto di G.E. per le determinazioni sul proseguo
(depositando altresì la documentazione acquisita);
-
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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 3 di 38 -



già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto
carattere *meramente nominale* (nel senso di: che non abbia comportato
variazione della planimetria catastale corrisponente: ad esempio, variazione
per modifica identificativo
proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto
carattere *sostanziale* (nel senso di: che abbia comportato variazione della
planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica),
.....
proseguo, producendo tutta la documentazione necessaria per l' a valutazione
del caso;

..... del ~~dati di~~ **identificazione catastale**
(**diffarenza della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di
identificazione catastale** : ad esempio, fabbricato interamente non
accatastrato di C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di
.....
come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente
(rinvio alla risposta a
riscontrate).

..... **Comune-censuario, foglio, p.lla e sub catastali**
.....

I dati di altro tipo (rendita catastale; di assamento; ecc.) e le relative modifiche
.....

In particolare, quindi, le variazioni intercensuarie quanto alla rendita, assamento;
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
catastrali.**



G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 4 di 38 -



L'esperto deve darne espli- tamente 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 (stralciando dalla descrizione).

In risposta al 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.lla, 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 di ena, 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 redizione del frazionamento e dell'accostamento, 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.



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

..... **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante
..... **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione**
..... **accessi** ,

delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in

acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e

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** pertanto non procederà
alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni**
condominiali

interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie

caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento per gli
impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari di loro adeguamento.

prestazioni energetiche.

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

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 6 di 38 -

pubblici 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

attraverso il passaggio su cartile di proprietà esclusiva di un terzo o

N. deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie** del corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie vanno altresì inserite tra gli allegati della relazione.

In risposta 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.

identificazione catastale dei beni pignorati per ciascuno di essi.

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggirato

planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o predisponendo

alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla

storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;



G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 7 di 38 -



- 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 si è stato edificato.

.....
catastrali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.
(producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

.....
• **esatta rispondenza formale**
pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel ne gozio 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
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
.....
.....
..... • **informerà il G.E. per te**
determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza
.....
.....
..... **sì** le eventuali
difformità tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (prelavorata in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, 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;

- da
detrarre dal valore di stima.

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

- 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** di 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,
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.

-
indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 9 di 38 -



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

..... zioni di carattere discorsivo ed
eccessivamente lunghe.

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

..... 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 .

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

..... esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Quodora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio:

.....



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

comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

specificare in termini esatti su quale originaria p.l.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.l.a interessata).

contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**

eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore della

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.

• verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo**

edilizio ed urbanistico, indicando:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 11 di 38 -



- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo .

.....
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 di riguardo come,

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) .

..... Ufficio Tecnico Comunale **assenza** di
provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio -urbanistico per il fabbricato
..... sperto predeterminò anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

.....
.....
ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;

.....
.....
tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

.....
.....
sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

..... **in data antecedente al 1.9.1967** il caspite sarà
considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali



stesse e - in difetto - cui in
proseguo).

.....
..... in data successiva di 1.9.1967, in difetto di
.....

procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

..... l'Ufficio Tecnico Comunale comunicati
.....

provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio -urbanistico per il fabbricato

pignorato ma non sia in grado
.....

provvedimento od anche delle s/de planimetrie di progetto (ad esempio: per

.....
.....

richiedere di relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì

.....
.....

inserita tra gli allegati della relazione.

..... **diffarenze e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento

autorizzativo, in risposta di
.....

anditicamente le **diffarenze** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione**

riportata nella planimetria di progetto

.....
.....

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei

luoghi (predata in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate diffarenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con**

opportuna indicazione grafica delle riscontrate diffarenze, inserendo la

detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta

di presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione

medesima;

- lità d'entità delle diffarenze
.....

riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito

predata.

In caso di **opere abusive**
.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 13 di 38 -



anzitutto, verificherà la possibilità di
del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- Il soggetto istante e la normativa in forza
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
.....
eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini
della domanda in sanatoria
presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste
.....
D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

.....
sopra indicate;

- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra
determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive -
.....

disposizioni di seguito indicate:

- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio,
immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle
condizioni ivi indicate);
- 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);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 14 di 38 -



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.

.....
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 presida che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini

..... 40 a. 6 della L. 47/1985 che
opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti
..... n. vigente della L. 47/1985, attesa che per
.....
stata abrogata;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di
.....
sanatoria.

.....
indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi .

.....
stato emesso , assumendo le opportune
informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri

.....
..... 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,



in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile

..... indennità di

occupazione da richiedersi di 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

de

la conservazione del bene; ecc.).

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

..... alla specificazione dei vincoli ed oneri giudici

gravanti sul bene

- 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,

- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi a
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 eventuali **provvedimento giudiziale di assegnazione di coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico -artistici** ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 17 di 38 -



- 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.

..... essere stati eseguiti
provvedimenti di sequestro pendente (anche in data successiva alla trascrizione
.....
relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia di el
provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché,
eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di
.....
provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

.....
invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare
.....

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 di ella casa
coniugale di coniuge;
- 4) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 18 di 38 -



- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffamità urbanistico -edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la predizione che tale costo è stato detratto nella determinazione del

..... corso di procedura);

- 4) Diffamità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la predizione che tale
-
- laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

..... verifica se i beni pignorati ricadano su suolo
demaniale, predando se vi sia stato provvedimento di dedassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

.....
censu, 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 danno degli istituti richiamati.

..... 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).

..... soggetto privato (es: persone
fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi
verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per
successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo



senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque

.....

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**

.....

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare

corredata della relativa documentazione.

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

..... informazione concernente
.....

.....

condomini di ordine);

- 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 ospite pignorat.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

..... il valore di mercato
.....

del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo,

.....

delle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo,

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 locazione di altri immobili

ricadenti nel medesimo segmento di mercato del ospite pignorat; decreti

di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili



G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 20 di 38 -



ricandudibili di medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari);

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio:

agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

- predare 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

deter (attraverso il riferimento)

ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

sogetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista

documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

ACQUISITA, ECC.

..... erto deve procedere di

calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore di mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima** .

..... e predare tali adeguamenti in maniera

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 21 di 38 -



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

demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore sudito.

..... del capitale che tenga conto.....
delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato

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

..... sperto come tali differenze

possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità**
data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti al 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
.....
estranee esterne) che possano intervenire tra la data della stima e
la data di aggiudicazione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 22 di 38 -



- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilancio 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**
procedere alla valutazione della sola quota.

.....
suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

..... **admente**
divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario,
prelispensando 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.

.....

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.

..... **certificato di stato civile**
.....

acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui

.....

in ordine al regime patrimoniale prescelto.

..... **licato dalla luce d**
tali certificazioni.

.....

.....

.....



G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 23 di 38 -



.....
elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di
annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti
civilì oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata

.....
possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

.....
certificato della Camera di Commercio

Per quanto sopra il giorno 9.11.2017 il sottoscritto provvedeva alla
trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico /giuramento
ex art. 569 c.1 C.P.C. . Per l'.....
deposito telematico del fascicolo di consulenza, il G.Es. assegnava al C.T.U.
inizialmente termine fino al 24.01.2018 (gg. 30
fissata per il 23.02.2018) termine successivamente differito, previa presentazione
di apposite istanze di proroga del C.T.U., fino alla data dell'udienza - fissata ex
art. 569 c.p.c. - per il giorno 18.10.2018.

Svolgimento delle operazioni di consulenza -

Al fine di dare esito al mandato conferitogli il C.T.U., previo avviso dato al
debitore mediante lettere raccomandate n. 14566749764-9 e 14566749765-1 del
14.11.2017 e successive comunicazioni telefoniche del 21.11.2017, ed e-mail
inviata al legale del creditore precedente in data 22.11.2017, dava inizio alle
operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito in Belmonte Mezzagno, Via
Giovanni Falcone n.30, il giorno 29.11.2017 alle ore 10,00. In quella circostanza
ed in presenza del nominato custode giudiziario - Avv. Gilda Puglisi - e della
debitrice B, il sottoscritto poteva eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici
all'interno del bene pignorato prendendo del tutto appunti in fogli separati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.Es.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva
C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella
- Pagina 24 di 38 -



Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 12,00, il C.T.U. - ritenendo di aver acquisito gli elementi necessari al compimento dell'incarico - dichiarava definitivamente conduse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (cfr. Allegato A.1 pag. II).

In seguito, stante il tardivo rilascio - da parte dell'U.T.C. di Belmonte Mezzagno - della documentazione inerente la pratica di condono edilizio riguardante il bene pignorato, previo avviso telefonico dato ai debitori in data 15.09.2018 ed e-mail inviata al legale del creditore precedente in pari data, il C.T.U. effettuava un altro accesso presso l'immobile pignorato - in Belmonte Mezzagno, Via Giovanni Falcone n.30 - il giorno 19.09.2018 alle ore 10,30. Nel corso del secondo sopralluogo, cui erano presenti i nominato custode giudiziario - Avv. Gaia Puglisi - e la debitrice **B**, il sottoscritto poteva eseguire i ulteriori rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato prendendo del tutto appunto in fogli separati.

Riservandosi di valutare gli elementi raccolti in altra sede, alle ore 11,30, non potendo portare a termine le operazioni peritali, il sottoscritto rinviava le stesse - per il proseguo - al giorno 02.10.2018 alle ore 10,00 sempre sullo stesso luogo rimanendone contestualmente preavvisati i debitori all'atto della sottoscrizione del verbale di sopralluogo (cfr. Allegato A.1 pag. II).

Per quanto sopra, nel giorno indicato e previo avviso dato al legale del creditore precedente tramite e-mail inviata in data 21.09.2018, il C.T.U. si recava presso l'immobile pignorato dove, alla presenza soltanto del Sig. **D**, coniuge della debitrice **B**, poteva finalmente eseguire una ulteriore ricognizione nonché rilievi fotografici dello stesso.

In esito agli accertamenti svolti, alle ore 11,15, il C.T.U. - ritenendo di aver acquisito gli elementi necessari al compimento dell'incarico - dichiarava definitivamente conduse le operazioni peritali provvedendo contestualmente



della redazione, della lettura ed della sottoscrizione del verbale di sopralluogo con l'intervenuto (cfr. Allegato A.1 pag. III).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U.

.....
.....mp, presso la.....

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, presso gli uffici anagrafe/stato civile di Belmonte Mezzagno (PA) e San Cataldo (CL), nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno dove, specificatamente, reperiva la seguente documentazione (richiesta con istanza prot.n. 15998 del 29.11.2017):

- fascicolo relativo alla pratica di condono edilizio inerente il fabbricato pignorato con informazioni circa lo status e la procedibilità della stessa ;
- informazioni circa la destinazione urbanistica relativa all'area in cui ricade il fabbricato oggetto del pignoramento.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO -

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

Oggetto del pignoramento immobiliare relativo alla procedura in epigrafe è la **piena proprietà dei piani primo, secondo e terzo, di un fabbricato per civile abitazione, avente quattro elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura con copertura parzialmente piana e parzialmente a falda, ubicato in zona centrale nel Comune di Belmonte Mezzagno, livelli accessibili - mediante un portoncino in legno ed una rampa di scala ad uso esclusivo - dal civico n. 30 della via Giovanni Falcone.**

In ordine alla **verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti esegutati**, la stessa ha dato **esito positivo**. Infatti nell'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata - per la quota di un mezzo indiviso ciascuno della piena proprietà - il seguente bene



del Sig.ri **A**, nato a **A₁** il **A₂**, C.F. **A₃**, e **B**, nata a **B₁** il **B₂**, C.F. **B₃**: "omissis....
Appartamento in Belmonte Mezzagno (PA) nella via Giovanni Falcone n.30 [già
via Vallone Ponte n.29], P.1-2-3, scala unica, esteso P.1 mq 35, P.2 mq 35, P.3
mq 25, oltre mq. 25,50 di balconi e terrazza, e confinante a nord -est e a sud-
ovest con edificio limitrofo, a Sud-Est con via Giovanni Falcone e a nord -ovest
con proprietà [redacted] di NCEU del Comune di Belmonte Mezzagno
alla partita 1000249, fg. 9, p.lla 238/2, via Vallone Ponte n. 29, p. 1 -2-3, cat. A/4,
d.5, vani 5,0, r.c. euro 95,29. ... omissis", bene che - in seguito agli accertamenti
svolti dal C.T.U. e come, peraltro, accertato e certificato in seno alla relazione ,
.....

1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Maria Angela Messina di Palermo
in data 14.02.2017 - appartiene ai debitori **A** e **B** nella misura di 1/2 indiviso della
piena proprietà di ciascuno.

In ordine alla **verifica della identificazione del bene pignorato** si
rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato **esito positivo**. I dati
catastrali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) identificano
univocamente il bene pignorato che è censito (d 18.01.2018) in Catasto
Fabbricati nel Comune di Belmonte Mezzagno con i dati riportati nella tabella
seguente:

FOGLIO	P.LLA/ SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
9	238 /2	Via Vallone Ponte n.29 piano: 1-2-3 / 5 vani / 99 m ²	A/4 d. 5	Euro 105,87

In ordine alla **esatta individuazione del fabbricato pignorato**, la
sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa
catastrale ha dato - a meno delle lievi variazioni dovute alle differenti modalità
di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione - sostanzialmente **esito**
positivo come desumibile da quanto di seguito riportato:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un LOTTO UNICO.

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

LOTTO UNICO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

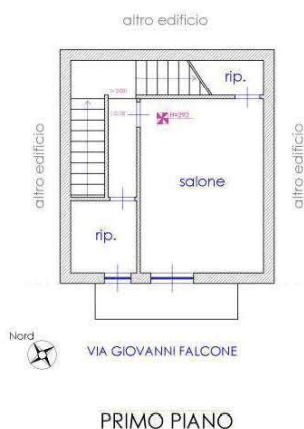
- Pagina 28 di 38 -

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



Oggetto della presente relazione è, come detto, l'intera estensione dei piani primo, secondo e terzo, di un fabbricato per civile abitazione, avente quattro elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura con copertura parzialmente piana e parzialmente a falda, ubicato in zona centrale nel Comune di Belmonte Mezzagno, livelli tra loro collegati da scale interne in muratura ed accessibili dall'esterno - mediante un portoncino in legno ed una rampa di scala ad uso esclusivo posizionata planimetricamente in adiacenza al muro perimetrale lato Nord-Ovest del fabbricato - dal civico n.30 della via Giovanni Falcone. L'immobile di cui identificato in Catasto Fabbricati nel Comune di Belmonte Mezzagno al foglio 9 particella 238 subalterno 2 (cfr. vista satellitare in Allegato A.2 pag. IV ed estratto di mappa catastale WEGIS in Allegato A.3 pag. V) .

..... in oggetto ; in atto collegata anche al piano terra dello stesso fabbricato (identificato catastalmente con altro subalterno catastale ed estraneo alla Procedura Esecutiva in epigrafe) mediante una porta interna allocata sul lato Sud -Est del ballatoio d'ingresso a piano terra, è costituita da salone, ripostiglio e corridoio/disimpegno a primo piano; da vano letto, wc con vasca e corridoio/disimpegno a secondo piano; e da soggiorno, cucina e wc a terzo piano; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della Norma UNI 10750 - pari a mq. 122,00 circa.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.s: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 29 di 38 -





.....de qua confina:.....

A NORD-OVEST: con altro edificio di proprietà diena ;

A NORD-EST con altro edificio di proprietà

A SUD-EST con altro edificio di proprietà diena;

A SUD-OVEST: con la via Giovanni Falcone;

Circa le rifiniture: tutti i pavimenti sono realizzati con mattoni di ceramica
(ad eccezione dei gradini delle scale interne di collegamento che sono



G.Es.: Dott.ssa Antonia Libera Oliva

C.T.U.: Ing. Agostino Aglieri Rinella

- Pagina 30 di 38 -