

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI



Procedura esecutiva n. 95/2014 R.G.E.I.

Promossa da

A

contro

B , C e D

Tecnico Incaricato:

Ing. Agostino Aglieri Rinella

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

- Data conferimento dell'incarico: *06.03.2021 (giuramento)*
- Richieste di proroga in date: *08.06.2021 ; 24.06.2021 ; 31.01.2023 ; 10.03.2023*
- Scadenza del termine di deposito: *08.06.2021 (gg. 30 antecedenti l'udienza dell'8.07.2021)*
- Scadenza nuovo termine: *21.04.2023*

Premessa -

Con provvedimento del 25.02.2021 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Termini Imerese, Dott.ssa Giovanna Debernardi, nominava il sottoscritto Ing. Agostino Aglieri Rinella, con studio in Termini Imerese - via



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 1 di 33 -

Falcone e Borsellino n. 15, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione N. 95/2014 R.Es. intrapresa da **A** (rappresentata e difesa dall' Avv. Vincenzo Durante) **contro** i Sig.ri **B** (C.F. **B₃**), nato a **B₁** il **B₂**, rappresentato e difeso dall'Avv. Anna Maria Aiello; **C** (C.F. **C₃**), nato a **C₁** il **C₂** e deceduto a Palermo in data 31.05.2022; e **D** (C.F. **D₃**), nata a **D₁** il **D₂**; 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 (avvenuto in data 26.02.2021), per assumere l'incarico, prestare il giuramento di rito e procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere 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 superficiaria; 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 ½; 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 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:

- 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 accatastato 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**.

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.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 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.

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 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;

- 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:

- 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 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 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.);

- **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

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:

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);

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, 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:

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 giudiziali 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**;

- 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;

- 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 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 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 ALLA 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 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 acquisti 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;

- 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.

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.**

Per quanto sopra il giorno 06.03.2021 il sottoscritto provvedeva alla trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico/giuramento ex art. 569 c.1 c.p.c.. Per l'espletamento del detto incarico, e quindi per il deposito telematico del fascicolo di consulenza (*tramite la piattaforma web Procedure.it della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.*), il G.Es. assegnava al C.T.U. inizialmente termine fino all'8.06.2021 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per l'8.07.2021) termine successivamente differito, previa presentazione di apposite istanze di proroga al Sig. G.Es. (trasmesse per via telematica e/o richieste direttamente in sede di udienza), al 21.04.2023.

Svolgimento delle operazioni di consulenza -

Al fine di dare esito al mandato conferitogli il sottoscritto, previo avviso dato ai debitori **D** e **C** a mezzo lettere raccomandate AR n. 15370306932-8 e 15370306933-0 del 31.03.2021 ed e-mail inviate al legale del creditore procedente ed al legale (costituito) del debitore **B**, dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Bagheria, via I. Newton n.15, il giorno 09.04.2021 alle ore 10,00. In quella circostanza, cui erano presenti - oltre al sottoscritto - l'Avv. Daniela Sanzone, custode giudiziario dei beni pignorati nominato dal Sig. G.Es., il debitore **B** e l'Avv. Anna Maria Aiello, suo legale, il C.T.U.

eseguiva una ricognizione nonché rilievi fotografici sia all'interno sia all'esterno dei beni pignorati prendendo del tutto appunti in fogli separati.

Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 11,30, non potendo portare a termine le operazioni peritali, il C.T.U. rinviava il proseguo delle stesse al giorno 15.04.2021 alle ore 9,30, dandone contestuale avviso agli intervenuti all'atto della sottoscrizione del verbale di sopralluogo (cfr. Allegato A.1 pag. I).

Per quanto sopra, nel giorno e nell'ora indicata, avendo preventivamente avvisato le parti a mezzo nota inserita nel verbale del I sopralluogo del 9.04.2021 (debitore **B**), a mezzo lettere raccomandate nn. 15293727075-0 e 15293727555 del 13.04.2021 (rimanenti debitori) ed e-mail inviata al legale del creditore procedente in data 12.04.2021, il C.T.U. proseguiva le operazioni peritali presso gli immobili pignorati.

Nel corso del secondo sopralluogo, cui erano presenti l'Avv. Daniela Sanzone, custode giudiziario dei beni pignorati nominato dal Sig. G.Es., il debitore **B** ed il suo legale Avv. Anna Maria Aiello; il sottoscritto effettuava una ricognizione ed un rilievo fotografico all'interno dell'u.i. di 2° piano, non poteva invece eseguire i necessari rilievi all'interno dell'u.i. di piano terra in ragione delle rimostranze manifestate dal debitore. Conseguentemente, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, il sottoscritto - non potendo portare a termine le operazioni peritali - rinviava il proseguo delle stesse a data successiva che avrebbe preventivamente comunicato alle parti tramite lettere raccomandate o e-mail; provvedeva infine alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (cfr. Allegato A.1 pag. II).

Successivamente, previo avviso alle parti a mezzo mail inviate ai loro legali in data 10.05.2021 (creditore procedente e debitore **B**) ed a mezzo lettere raccomandate nn. 15293727076-1 e 15293727077-4 inviate ai rimanenti debitori in pari data, il C.T.U. indiceva il terzo sopralluogo presso i beni pignorati il giorno 13.05.2021 alle 10,00. In quella circostanza, ancora in presenza dell'Avv. Daniela

Sanzone, custode giudiziario dei beni pignorati nominato dal Sig. G.Es., del debitore **B** e del suo legale Avv. Anna Maria Aiello, il sottoscritto eseguiva rilievi metrici e fotografici nelle uu.ii. pignorate site a piano terra ed a piano quarto dell'edificio sito in Bagheria, via I. Newton n.15. Riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede - alle ore 11,30 - il C.T.U. rinviava il proseguo delle operazioni peritali al giorno 20.05.2021 alle 9,30 provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale con gli intervenuti (cfr. Allegato A.1 pag. III).

Per quanto sopra, nel giorno e nell'ora indicata e previo avviso dato al legale del creditore procedente a mezzo mail del 18.05.2021, ed ai rimanenti debitori a mezzo lettere raccomandate nn. 15293727078-5 e 15293727079-6 del 17.05.2021, il C.T.U. proseguiva le operazioni peritali in presenza del debitore **B** e del suo legale Avv. Anna Maria Aiello. Nel corso del quarto sopralluogo il sottoscritto poteva finalmente eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici nelle uu.ii. site al primo, al secondo ed al terzo piano del fabbricato sito in Bagheria, via I. Newton n.15, prendendo appunti in fogli separati.

In esito alle operazioni di rilievo, alle ore 11,45, il C.T.U. dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo alla redazione del verbale di sopralluogo che, previa rilettura, veniva sottoscritto con gli intervenuti (cfr. Allegato A.1 pag. IV).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, presso l'ufficio anagrafe/stato civile di Bagheria PA e presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune dove, specificatamente, reperiva la seguente documentazione (richiesta tramite istanza prot.n. 20251 del 15.04.2021) :

- *Pratiche di condono edilizio (ex Legge 47/1985) nn.1705/1 a nome del Sig. **G**, 1705/2 a nome del Sig. **H**, 1705/3 a nome della Sig.ra **I**, tutte relative alle uu.ii. oggetto del pignoramento facenti parte del medesimo fabbricato per civile*

abitazione sito in via Isaac Newton n.15, insistente su area distinta in Catasto Fabbricati al fg. 15 p.lla 71, inclusa la conseguente Concessione Edilizia n.203/2007 del 14.11.2007.

In seguito al rilascio della suddetta documentazione ed ai riscontri sui luoghi - con successiva istanza prot.n. 36239 dell'1.07.2021 indirizzata all'Ufficio Sanatoria-Edilizia Privata del Comune di Bagheria - il sottoscritto C.T.U., stante le incongruenze riscontrate tra lo stato dei luoghi, gli elaborati grafici allegati al predetto titolo autorizzativo e le stesse planimetrie catastali in atti, richiedeva all'U.T.C. di porre in essere i necessari accertamenti finalizzati alla verifica della legittimità della Concessione Edilizia in sanatoria n.203/2007 del 14.11.2007.

Conseguentemente alla suddetta richiesta di chiarimenti, una volta esperiti gli opportuni accertamenti sia mediante esame documentale sia direttamente tramite gli opportuni rilievi e/o verifiche presso l'immobile *de quo*, il Dirigente Responsabile della Direzione V (Lavori Pubblici e Urbanistica - Servizio Condono Edilizio) del Comune di Bagheria emetteva dapprima nota di avvio del procedimento (prot.n. 0042279 del 2.08.2022) (cfr. Allegato A.2 pag. VI) e successivamente il provvedimento di annullamento in autotutela della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria: provvedimento prot.n. 0051470 del 28.09.2022 (cfr. Allegato A.3 pag. IX).

In seguito, in ragione delle interlocuzioni per le vie brevi e del deposito di apposita richiesta prot.n. 6177 del 31.01.2023, il Dirigente Responsabile della Direzione V (Lavori Pubblici e Urbanistica - Servizio Condono Edilizio) del Comune di Bagheria rilasciava (con nota prot.n. 15258 del 13.03.2023) il certificato attestante la procedibilità della pratica di Condono Edilizio n° 1705/c, relativa all'immobile destinato a civile abitazione, sito in via Isaac Newton n° 15, catastalmente identificato al foglio 15, particella 71, sub. 1-2-3-4-5 del N.C.E.U. (cfr. Allegato A.4 pag. XII).

Infine il C.T.U. - unitamente al custode giudiziario - effettuava un ultimo sopralluogo presso le uu.ii. pignorate il giorno 21.03.2023 alle ore 10,00; sopralluogo finalizzato alla re-verifica dello stato dei luoghi stante che i precedenti accessi risalivano al mese di maggio 2021 (cfr. Allegato A.1 pag. V).

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 sono la **piena proprietà di n.5 unità immobiliari (magazzino al piano terra, appartamento in atto allo stato grezzo privo di finiture ed impianti al primo piano, appartamento per civile abitazione al secondo piano, appartamento in atto allo stato grezzo privo di finiture ed impianti al terzo piano, appartamento per civile abitazione al quarto piano con due terrazzi di pertinenza esclusiva) tutte facenti parte del medesimo edificio condominiale - per civile abitazione - a cinque elevazioni fuori terra con struttura intelaiata in c.c.a. e copertura piana, ubicato in zona periferica Sud-Ovest nel Comune di Bagheria in via Isaac Newton n.15.**

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 vengono sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà dei Sig.ri **B** (C.F. **B₃**), nato a **B₁** il **B₂**; **C** (C.F. **C₃**), nato a **C₁** il **C₂**; e **D** (C.F. **D₃**), nata a **D₁** il **D₂**: "omissis....

- Locale magazzino sito in Bagheria (PA) - via I. Newton nn. 17-19 al NCEU fabbricati identificato al fg. 15 p.lla 71 sub. 1-6, intestato ai Sig.ri **B**, **C** e **D** per la quota di 1/3 ciascuno;

- Abitazione di tipo popolare sita in Bagheria (PA) - via I. Newton n. 15 identificato al NCEU fabbricati al fg. 15 p.lla 71 sub. 2, intestato ai Sig.ri **B**, **C** e **D** per la quota di 1/3 ciascuno;

- Abitazione di tipo popolare sita in Bagheria (PA) - via I. Newton n. 15 identificato al NCEU fabbricati al fg. 15 p.lla 71 sub. 3, intestato ai Sig.ri **B**, **C** e **D** per la quota di 1/3 ciascuno;

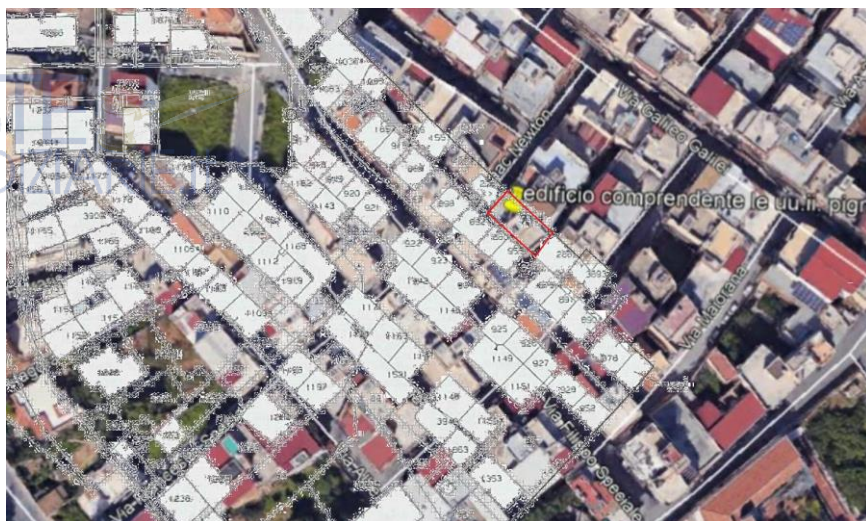
- Abitazione di tipo popolare sita in Bagheria (PA) - via I. Newton n. 15 identificato al NCEU fabbricati al fg. 15 p.lla 71 sub. 4, intestato ai Sig.ri **B**, **C** e **D** per la quota di 1/3 ciascuno;

- *Abitazione di tipo popolare sita in Bagheria (PA) - via I. Newton n. 15* identificato al NCEU fabbricati al fg. 15 p.lla 71 sub. 5, intestato ai Sig.ri **B, C e D** per la quota di 1/3 ciascuno;.....omissis"; 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 dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro in data 04.11.2014 appartengono ai debitori per la quota di 1/3 indiviso della piena proprietà ciascuno.

In ordine alla **verifica della identificazione dei beni pignorati**, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato **esito positivo**. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) individuano univocamente i beni pignorati che sono censiti in Catasto Fabbricati nel Comune di Bagheria con gli identificativi di cui alla tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
15	71 / 1-6	Via Isaac Newton n.19 n.17 piano: T / 115 m ² / Totale: 138 m ²	C/2 cl. 2	Euro 71,27
15	71 / 2	Via Isaac Newton n.15 piano: 1 / 5 vani / Totale: 147 m ² Totale: escluse aree scoperte 145 m ²	A/4 cl. 5	Euro 258,23
15	71 / 3	Via Isaac Newton n.15 piano: 2 / 5 vani / Totale: 146 m ² Totale: escluse aree scoperte 144 m ²	A/4 cl. 5	Euro 258,23
15	71 / 4	Via Isaac Newton n.15 piano: 3 / 5 vani / Totale: 146 m ² Totale: escluse aree scoperte 144 m ²	A/4 cl. 5	Euro 258,23
15	71 / 5	Via Isaac Newton n.15 piano: 4 / 2 vani / Totale: 52 m ² Totale: escluse aree scoperte 35 m ²	A/4 cl. 4	Euro 88,83

In ordine alla **esatta individuazione delle uu.ii. pignorate**, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale 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:



Ai fini della vendita gli immobili oggetto della presente, essendo fisicamente separati, costituiscono cinque lotti separati: LOTTO 1 (magazzino al piano terra), LOTTO 2 (appartamento in atto allo stato grezzo privo di finiture ed impianti al primo piano), LOTTO 3 (appartamento per civile abitazione al secondo piano), LOTTO 4 (appartamento in atto allo stato grezzo privo di finiture ed impianti al terzo piano) e LOTTO 5 (appartamento per civile abitazione al quarto piano con due terrazzi di pertinenza esclusiva) .

RISPOSTE AI QUESITI DAL n.2 AL n.13:

- **cfr. RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 1** (in fascicolo separato);
- **cfr. RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 2** (in fascicolo separato);

- **cfr. RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 3** (in fascicolo separato);
- **cfr. RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 4** (in fascicolo separato);
- **cfr. RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 5** (in fascicolo separato);

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

In ordine alla residenza ed allo stato civile, dalle certificazioni rilasciate (cfr. Allegato A.8 pag. XXX) e dalle informazioni assunte presso i Servizi Demografici del Comune di Bagheria, il C.T.U. rappresenta che:

- Il debitore **B** (C.F. **B₃**), nato a **B₁** il **B₂**, è residente a Bagheria PA in via Isaac Newton n.15 ed è di stato libero;
- il debitore **C** (C.F. **C₃**), nato a **C₁** il **C₂**, già residente a Malfa ME (Isola di Salina) in via Natoli n.2, è stato cancellato dall'A.N.P.R. in data 13.12.2022 essendo deceduto in Palermo in data 31.05.2022. Egli aveva contratto matrimonio a Santa Marina Salina ME in data 05.12.1992 con la Sig.ra **E**, nata a **E₁** il **E₂**, coniuge con la quale era in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- la debitrice **D** (C.F. **D₃**), nata a **D₁** il **D₂**, è residente a Bagheria PA in via Cosimo Contorno n.12. La stessa in atto è vedova in seguito al decesso del suo coniuge - Sig. **F** - avvenuto a Palermo in data 04.07.2020.

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, 20.04.2023

Il C.T.U.

Ing. Agostino Aglieri Rinella



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 32 di 33 -

Elenco Allegati ATTO PRINCIPALE:

A.1 - verbali di sopralluogo (pag. I) ;

A.2 - nota UTC Bagheria prot.n. 0042279 del 2.08.2022 (*avvio del procedimento di revoca in autotutela della Conc. Ed. in sanatoria n. 203/2007 del 14.11.2007*) (pag. VI) ;

A.3 - nota UTC Bagheria prot.n. 0051470 del 28.09.2022 (*annullamento in autotutela della Conc. Ed. in sanatoria n. 203/2007 del 14.11.2007*) (pag. IX) ;

A.4 - nota UTC Bagheria prot.n. 15258 del 13.03.2023 (*certificato di procedibilità della pratica di condono edilizio inerente il fabbr. comprendente le uu.ii. pignorate*) (pag. XII);

A.5.1 - vista satellitare gen. (*fonte Google Earth*) - COMUNE AI LOTTI da 1 a 5 (pag. XIV) ;

A.5.2 - vista satellitare part. (*fonte Google Earth*) - COMUNE AI LOTTI da 1 a 5 (pag. XV) ;

A.6 - visure ipotecarie riferite ai debitori (*solo meccanizzato*) (pag. XVI) ;

A.7 - legenda abbreviazioni (pag. XXVIII);

A.8 - certificati di residenza storici dei debitori (pag. XXX);

A.9 - parcella con nota spese (pag. XXXIII) - IN FASCICOLO SEPARATO.