

# TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZIONE CIVILE

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1144/2018 R.G.

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

C.T.U.: GEOM. FRANCESCO GALANO

OGGETTO: "Processo Esecuzione Immobiliare n. RGE 1144/2018" promossa dalla Levictus spv srl nei confronti dei Sig.ri Omissis.

### 1. - Premesse ed elementi generali del procedimento

1.1 Ordinanza di nomina: 17/05/2021;

1.2 Notifica d'incarico: 17/05/2021;

1.2.1 Termine di deposito della relazione: 120 giorni

1.3 Ordinanze successive: nessuna;

1.4 Udienza successiva: 24 gennaio 2024;

1.5.1 Procuratore della parte creditrice esecutante: Avv. Raffaella Greco – Avv.

Gesualda Bizzini;

1.5.2 Procuratore della parte debitrice esecutata: nessuno;

1.6 Istanze di proroga del termine di deposito della relazione: Istanza di proroga

del 21/06/2023;

1.7 Concessione proroga: 12 luglio 2023 notificata il 13 luglio c.a.;

1.8 L'oggetto dell'incarico:

Il Banco BPM Società per Azioni con atto di precetto del 01 agosto 2018, ricorreva al Tribunale di Catania, al fine di intimare i Sig.ri "Omissis", i quali risultavano debitori nei suoi

confronti. La Creditrice, non avendo ricevuto alcuna restituzione del credito, avanzava al Tribunale di Catania la procedura esecutiva iscritta al R.G. 1144/2018 riguardante la seguente unità immobiliare:

**1) *Immobile sito in Comune di Mascali e censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 8 – particella 68 – sub 3, cat. A/2;***

## **2. Il Mandato conferito:**

Il Giudice, al fine di procedere all'esecuzione immobiliare, ha nominato C.T.U.

lo scrivente, assegnandogli il mandato seguente:

- **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

- **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- **indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- **accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- **In caso di immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dprn.380/2001 egli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- **Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40,6<sup>a</sup> comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46c5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatori e i relativi costi.
- **In caso di immobili abusivi**, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze

di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- **Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- **Verifichi l'esistenza diformalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;**
- **Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- **Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- **Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV).**
- **Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti-la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;**
- **Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e**



del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art.568c.p.c.nuova formulazione);

- **Tenga conto altresì** della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

- **Alleghi idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

### **3. Attività peritali, atti ed iniziative connesse**

#### **3.1 Comunicazioni d'inizio delle operazioni peritali:**

Lo scrivente in data 28/04/2023 ha proceduto ad inviare alle parti esegutate raccomandata postale A/R, per essere le stesse avvisate dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il 12 maggio 2023, nonché a mezzo pec al legale della parte esecutrice.

Lo scrivente riceveva esito negativo, in periodo differente, per la consegna delle due raccomandate inviate, nonostante ciò si recava nella data stabilita nell'immobile oggetto di causa. Ivi giunto nessuno era presente e, pertanto non si è potuto procedere ad eseguire l'ispezione interna dell'immobile ma bensì ad una ispezione sommaria all'esterno dello stesso con relativa documentazione fotografica. (vedi allegato n°1 verbale di sopralluogo).

Per quanto sopra si è proceduto a depositare agli atti il verbale di sopralluogo e mettere in conoscenza al G.E. della mancata presenza della parte Esecutata nonché all'impossibilità di accedere ai luoghi. Il G.E. il 13 luglio 2023 autorizzava lo scrivente ad avere accesso ai luoghi mediante l'ausilio della Forza Pubblica.

Al fine di procedere a quanto autorizzato il Sottoscritto si è recato presso la Forza Pubblica del Comune di Mascalucia, ma a tale giorno il Comandante della Stazione non era presente e pertanto il piantone di guardia ci consigliava di effettuare un ulteriore incontro per la settimana successiva. La settimana successiva si è proceduto ad incontrare il Sottotenente dei Carabinieri del Comando di Mascalucia e si stabiliva che bisognava comunicare loro il giorno dell'accesso forzoso ma che la loro presenza non era necessaria se non per casi eccezionali. Pertanto al fine di poter snellire le procedure nel migliore dei modi è stato effettuato un ulteriore sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, ivi giunto ho constatato che nei citofoni era presente un numero telefonico, in quanto risultavano guasti, e che provando a contattare si è accertato che la persona di riferimento è l'attuale conduttore dell'appartamento in questione. Da tale conversazione si è convenuto che avrebbe comunicato alla parte esegutata (Sig.ra

) il mio recapito telefonico per poter comunicare direttamente con Lei il motivo della

mia presenza sui luoghi. Successivamente la Sig.ra I mi contattava ed a quel punto si spiegavano le motivazioni per cui fossi presente sui luoghi. L'esecutata ha dato la Sua disponibilità e mediante delega da parte dell'esecutata al locatario (vedi allegato n. 7) a me trasmessa, si è proceduto a stabilire nuova data di sopralluogo per il giorno del 05 ottobre 2023. A tale data (05 ottobre 2023) alla presenza del Locatario delegato, il quale ha permesso l'accesso ai luoghi, si è proceduto ad eseguire le dovute verifiche della documentazione in atti e quella in suo possesso, nonché effettuare il confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, il rilievo degli immobili e la dovuta documentazione fotografica, nonché il contratto di locazione registrato. (Vedi allegati nn. 8 – 9).

### **3.2 Svolgimento delle operazioni peritali:**

In data 30 maggio 2023, sono state svolte le necessarie indagini tecnico-urbanistiche presso il Comune di Mascalucia al fine di avere contezza delle autorizzazioni/concessioni riguardante l'immobile.

Sono state, inoltre, svolte le indagini catastali, nonché quelle economico-estimative al fine di conoscere il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

### **3.5 Istanze e/o osservazioni delle parti: nessuna;**

### **3.6 Documenti peritali:**

Documentazioni presenti in atti, planimetrie catastali, estratti di mappa, visure ipotecarie.

### **3.7 Conclusione delle indagini peritali: ottobre 2023;**

## **4. Risposte al mandato**

*A) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicando nei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il bene posto a pignoramento, ed oggetto della presente relazione, è ubicato nella zona periferica nord del Comune di Mascalucia nelle vicinanze della strada di collegamento tra Mascalucia e Nicolosi, e più precisamente sito in Via Pulei. L'immobile ha accesso dalla predetta Via Pulei dal civico numero 67 (vedi allegato n°2 doc. fotografica- – n° 3 estratto di mappa). L'entrata avviene mediante il portoncino di ingresso che collega il terreno pertinenziale al fabbricato.

Per come si evince dalla documentazione in atti l'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia:

- Appartamento posto al piano terra del fabbricato: Foglio 8 p.lla 68 sub. 3; (vedi allegato nn. 4 – 5 planimetria catastali – visura catastali).

Dalla documentazione presente in atti nonché dalle ricerche presso l'ufficio urbanistico del Comune di Mascalucia si riscontra che l'immobile, per la sua realizzazione, è stata rilasciata Concessione Edilizie n. 795 rilasciata in data 18 settembre 1981.

Lo scrivente ha accertato che il fabbricato esistente è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature esterne con blocchi in latero-cemento.

L'immobile oggetto della presente perizia è così costituito:

- **Appart. posto a piano terra del fabbricato (F.8 – P.lla 68 – Sub. 3):**
- Vano di ingresso di mq. 29,60;
- Corridoio di disimpegno di mq. 5,50;
- Lavanderia di mq. 2,55;
- Bagno di mq. 5,61;
- Vano Cucina di mq. 10,92;
- Camera da letto di mq. 17,55;
- Camera da letto di mq.14,82;

L'appartamento per come si evince dalle foto allegate si trova in buono stato di conservazione, è dotato degli infissi interni ed esterni nella sua interezza e gode di buone rifiniture nei servizi

igienici e nella pavimentazione nonché è fornito dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo. L'appartamento, inoltre, è dotato di un balcone per tutto il suo perimetro di mq. 57,36, che permette di godere di una vista sul fronte ovest-sud. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e dalle planimetrie catastali non si evincono difformità. L'immobile presenta una Superficie interna utile di mq. 86,55 ed una Superficie esterna utile di mq. 57,36.

Per quanto sopra descritto l'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione.

- B) *verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.***

Dal confronto tra le documentazioni presenti in atti è risultata la perfetta corrispondenza nei dati riportati nella nota di trascrizione (n°5648 del registro generale – n°4302 del registro particolare – n° 58 di presentazione del 15/02/2019) con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione, per come specificato nella relazione notarile presente in atti, sono di proprietà degli esecutati (coniugi, in regime di comunione legale dei beni, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno in piena proprietà) e sono pervenuti agli stessi con atto di compravendita rogato dal notaio Marco Cannizzo n.41411/23623 di rep. del 29/10/2008 trascritto ai nn 61839/39187, da potere della società Aste Siciliane s.r.l. con sede in Catania, alla

quale a sua volta l'immobile era pervenuto in forza di decreto di trasferimento immobili emesso il 24/04/2007 dal Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile rep. n. 1727/2007 trascritto il 23/05/2007.

Risulta censito:

Catasto fabbricati del Comune di Mascalucia, foglio 8, particella 68, sub. 3, Via Pulei n. 67, piano terra, categ. A/2, classe 7, vani 5,5, superficie catastale totale di mq. 109, rendita di Euro 525,49;

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

Gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata in base all'atto di compravendita descritto al precedente punto "C". La continuità delle trascrizioni è riportata nella relazione notarile presente in atti.

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

Relativamente alla documentazione presente in atti, lo scrivente specifica che il fascicolo processuale prodotto dal creditore procedente risulta essere completo.

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

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie per conoscere quali siano i gravami sugli immobili di proprietà dell'esecutata. Da tale ricerca è risultato:

“Nota di trascrizione n° 5648 gen, n° 4302 part., trascrizione del 15/02/2019”.

Nell'elenco ipotecario l'immobile soggetto ad ipoteca corrisponde a quello oggetto della presente relazione. (vedi allegato n. 6 visure ipotecarie).

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

L'immobile oggetto di pignoramento è stato, al punto "A" della presente relazione, già individuato catastalmente e descritto, infatti, oltre alla conformità o meno delle intestazioni proprietarie, sono state verificate l'assenza di difformità tra la situazione dei luoghi e la planimetria catastale.

**H) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Lo scrivente, previo accertamento presso gli uffici tecnici del Comune di Mascalucia, ha verificato che il fabbricato è inserito nella perimetrazione del P.R.G., del suddetto Comune, in zona classificata "di salvaguardia dell'ambiente naturale" (bosco). Identificabile all'art. 30 e 31 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

**I) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;**

Lo scrivente, al precedente punto "A", ha indicato anche la loro regolarità e/o difformità urbanistica.

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

Per come già descritto nel punto "A" della presente relazione, l'immobile non presenta particolari difformità rispetto ai grafici in possesso riconducibili all'atto di compravendita rogato dal notaio Marco Cannizzo n.41411/23623 di rep. del 29/10/2008.

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

Vedi i punti già descritti "J" "A".

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

Per come già indicato nel punto "A" della presente relazione l'immobile non è abusivo;

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

L'immobile allo stato attuale non risulta gravante da formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale così come dichiarato dall'attuale conduttore, precisando che le eventuali spese comuni vengono ripartite singolarmente per ciascun condomino.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**N) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;**

Allo stato attuale l'edificio non risulta essere amministrato per gli oneri condominiali, per come già indicato nel precedente punto "M".

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

Lo scrivente nella superiore relazione ha già ampiamente esposto la titolarità esclusiva dell'immobile, anche se attualmente risulta essere locato.

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

Vedi punto "M".

**Q) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;**

Vedi punto "O".

**R) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi**



*ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti autop comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile, è stato relazionato al punto "A" ed alcune informazioni di carattere economico saranno illustrate nel successivo punto "S".

- 5) *Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex. art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

Al fine di poter rispondere al quesito posto dal Magistrato, lo scrivente ha svolto le opportune ed attente indagini tecnico-economiche atte a conoscere il mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati gli immobili posti a pignoramento. Per la determinazione del valore degli immobili in esame lo scrivente, tra tutti i criteri di valutazione offerti dalla disciplina estimativa, ha ritenuto più consona l'adozione del criterio sintetico-comparativo basato sul più probabile valore di mercato. Questo criterio, infatti, è l'unico che, nella fattispecie, possa fornire una più attendibile valutazione dei beni riferita al mercato immobiliare attuale. All'uopo lo scrivente ha reperito, nella plaga immobiliare, dei beni con caratteristiche,

intrinseche ed estrinseche, simili a quelli in esame, dei quali è noto il prezzo di libero scambio e/o le richieste da parte dei venditori. I valori di riferimento presi in considerazione sono stati acquisiti, infatti, sia attraverso delle indagini di mercato dirette e sia mediante informazioni presso agenzie immobiliari e mediatori; ulteriori indagini, a conforto dei dati acquisiti, sono state effettuate consultando banche dati immobiliare. Attraverso le indagini effettuate e i risultati ottenuti, lo scrivente è in grado di valutare gli immobili oggetto di stima. Più precisamente l'edificio, in cui è ubicato l'immobile in esame, è situato in un contesto territoriale all'esterno del perimetro urbano in zona periferica di Mascalucia, caratterizzato da una edilizia di tipo civile rappresentata prevalentemente da edifici bifamiliari. Il mercato immobiliare della zona, così come per buona parte degli altri segmenti di mercato, ha risentito della crisi economica che ha sensibilmente inciso sulle compravendite immobiliari e sui relativi prezzi di libero scambio. Dalle informazioni assunte, si è accertato che, per immobili simili a quello in esame (a destinazione abitativa e con tipologia a civile abitazione) i valori di mercato oscillano da un minimo di €. 800,00 al mq. a un massimo di €. 1.300,00 al mq. in relazione alle diverse caratteristiche degli immobili. Si precisa che le superfici di riferimento sono esterne lorde (SEL). Nel caso in esame, considerato la dimensione degli appartamenti, le loro rifiniture interne, e lo stato di conservazione, lo scrivente ha assegnato un valore medio al mq. di €. 1.050,00.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando i seguenti indici mercantili:

Indice mercantile Vani principali ed accessori diretti: 1,00

Indice mercantile Balconi: 0,50;

- **Appartamento posto al piano terra del fabbricato (F.8 – P.IIIa 68 – Sub.**

**3) :**

- Superficie SEL (esterna lorda) = mq. 107,50
- Superficie balconi: mq. 57,36 x 0,50 = mq. 28,68

Complessivamente la superficie commerciale è di mq. 136,18.

Per quanto sopra, il più probabile valore dell'immobile è di:

- €/mq 1.050,00 x mq. 136,18 = €. 142.989,00 in cifra tonda €. 143.000,00 (Euro centoquarantatremila/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia e vizi del bene venduto considerando tale riduzione pari al 20% del valore stimato.

Per tale motivo il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, ridotto del 20%, sarà pari ad:

- **Appartamento F.8 p.lla 68 Sub. 3 : €. 143.000,00 – 20% = €. 114.400,00 (Euro centoquattordicimilaquattrocento/00);**

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

Lo scrivente tenuto conto del più probabile valore di mercato dell'immobile, nonché, la circostanza che lo stesso riguarda un solo appartamento avente propria identificazione catastale, ritiene più congruo che la vendita avvenga in unico lotto.

**V) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

Le foto vengono allegate alla presente relazione individuandole con "allegato n° 2". Lo stesso è stato effettuato per le planimetrie catastali che sono individuate dagli "allegati n° 3".

**W) Accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di**



*vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Per come si evince dalla nota di trascrizione e dalla relazione notarile allegata in atti, nonché dalle visure catastali allegate, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta interamente di proprietà degli esecutati.

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

Per come già accennato nel corso della relazione, il bene oggetto di pignoramento risulta interamente di proprietà degli esecutati, ma considerato che riguarda un solo bene immobile (tipologia appartamento) la vendita dovrà essere eseguita in un unico lotto.

Ciò si rassegna per l'incarico ricevuto.

Linguaglossa 26/10/2023

Il C.T.U.  
Geom. Francesco Galano

Si precisa che sino alla data odierna non è stata ricevuta alcuna osservazione da parte delle parti in merito la relazione preliminare trasmessa agli stessi e pertanto si procede al deposito della presente relazione.



Ciò si rassegna per l'incarico ricevuto.

Linguaglossa 14/11/2023



Il C.T.U.

Geom. Francesco Galano

