

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° 317/2022

promossa da **SPECIAL GARDANT S.P.A**

nei confronti di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tecnico

Ing. Filadelfo ALESSANDRO



INDICE

1. Incarico	pag. 03
2. Operazioni / Accertamenti	pag. 06
3. Beni immobili oggetto di valutazione	pag. 07
4. Risposte ai quesiti	pag. 08
Quesito a)	pag. 08
Quesito b)	pag. 09
Quesito c)	pag. 10
Quesito d)	pag. 10
Quesito e)	pag. 12
Quesito f)	pag. 12
Quesito g)	pag. 12
Quesito h)	pag. 13
Quesito i)	pag. 13
Quesito j)	pag. 15
Quesito k)	pag. 15
Quesito l)	pag. 16
Quesito m)	pag. 19
Quesito n)	pag. 20
Quesito o)	pag. 21
Quesito p)	pag. 21
Quesito q)	pag. 21
5. Conclusioni	pag. 21
6. Elenco allegati	pag. 22



1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Maria Angela CHISARI**, in data 03 Aprile 2024 veniva conferito al sottoscritto **Ing. Filadelfo Alessandro**, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1423 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 1216, l'incarico di esperto estimatore nella causa promossa da **SPECIAL GARDANT S.P.A** iscritta al n. 317/2022 **R.G.Es**, nei confronti della Sig.ra [REDACTED]

Lo scrivente, esaminata la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., e prestato il giuramento di rito, redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina e cioè:

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



- e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j. *verifichi, 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, 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

- k. 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).*

- l. 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;

- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;*

- n. 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;*

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



p. *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;*

q. *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile e conseguentemente intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza degli eventi e delle operazioni per categoria:

Creditore

- **12/04/24** Comunicazione al procuratore del creditore di richiesta del versamento dell'acconto propedeutico all'inizio delle operazioni e richiesta dati di fatturazione;



- **16/05/24** Ricevuto bonifico di acconto;

Esecutato

- **29/04/24** Spedizione raccomandata al debitore per richiesta di notizie sull'occupazione del bene e concordamento della data del sopralluogo [ALL.1];
- **29/05/24** Richiesta di rinvio del sopralluogo da parte dell'avvocato dell'esecutato, per asserza dell'esecutato
- **24/06/24** Sopralluogo [ALL. 2]

Comune di Acireale

- **29/04/24** Richiesta di accesso agli atti urbanistici
- **14/05/24** Ricerca e acquisizione documenti urbanistici
- Catasto
- **10/07/24** Acquisizione telematica di vari atti catastali;

Conservatoria dei RR.II.

- **17/09/24** Ispezioni ipotecarie telematiche.

Archivio notarile

- **12/07/24** Visura atti notarili pregressi.

Notaio Patanè

- **11/07/24** Acquisizione atto notarile compravendita

3. Beni immobili oggetto di valutazione

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento in condominio per civile abitazione sito nel Comune di Acireale, in via Jacopone da Todi, 24 A e da un garage al piano cantinato dello stesso edificio.

Precisamente trattasi di

- a) un appartamento al piano rialzato di un edificio a cinque elevazioni;
- b) un garage sito al piano cantinato dell'edificio, con accesso da corsia condominiale esterna.





4. Risposte ai quesiti

- a. *“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;”*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali (Visura) e dal sopralluogo eseguito, risulta che i beni immobili, sottoposti a pignoramento, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale [ALL .3]. come appresso riportato.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
60	146	14	-	A/2	6	5,5 vani	Mq.98 (Totale escluse aree scoperte Mq.90)	€ 340,86
60	146	84		C/6	7	Mq. 11	Mq. 11	€. 42,61

L'appartamento confina a Nord, Sud e Est con area su cortile condominiale (corsia di distribuzione dei garages), a Ovest con corpo scala condominiale e altro appartamento al piano. All'appartamento è annessa una pertinenza costituita da una sezione di corte, di forma irregolare, staccata dall'appartamento, ricadente nel lato Nord e Est dello stesso e confinante



con spazio condominiale, con altra sezione di corte e con altre proprietà esterne al complesso condominiale come indicato nell'elaborato planimetrico (ALL. 4).

Il garage al piano sottostrada confina a Nord con altro garage, a Est con corsia di accesso, a Sud con vano ascensore e a Ovest con altro garage.

Si conferma che le particelle catastali corrispondono con quella dell'atto di pignoramento.

I **dati catastali** emergenti in sede di indagini documentali **sono conformi** con quelli indicati dai documenti in atti.

Le caratteristiche e i dati planimetrici rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi ai documenti catastali (planimetria catastale e elaborato planimetrico) a meno di lievi entità che, non si ritiene, nell'ambito della generalità delle condizioni, possa necessitare di modifica catastale. In pratica trattasi del posizionamento di una porta-finestra indicata planimetricamente nella parete nord di un vano, mentre si trova nella parete Est dello stesso vano (ALL.5).

b. . “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;”

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito la quota di proprietà (100%) spettante al debitore esecutato nella misura del 100%.



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

Gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Acireale, in via Jacopone da Todi, 24 A, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Acicastello al Foglio 60 Particella 146 Sub.14 e part. 146 sub.84 **sono di proprietà del debitore esecutato** [REDACTED]

[REDACTED] in ragione del 100/100. La proprietà è pervenuta per compravendita in data 16/06/2006 – notaio Patanè Patrizia – Acireale – Rep. 7430 (ALL.6).

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;”*

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, lo scrivente ha effettuato, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, ispezioni ipotecarie e catastali, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'archivio notarile. Le ispezioni ipotecarie [ALL. 7 e ALL.8] attengono al periodo compreso fra 01 Ottobre 1990 ed il 16 Settembre 2024 comprendendo quindi il ventennio antecedente alla data del pignoramento (19/04/2022).

Gli immobili pignorati sono un appartamento ubicato al piano terra dell'edificio sito a Acireale, in via Jacopone da Todi, 24 A e un garage ubicato al piano cantinato dello stesso edificio.

La storia catastale delle due particelle nel periodo analizzato è quella riportata nelle rispettive visure storiche catastali [ALL.9 e ALL. 10].



Particella 146 sub 14

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico Foglio: 60 –part.146 sub 14	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Unità immobiliare dal 19/06/86 al 19/06/86 Foglio: 60 –part.146 sub 14	Classamento del 19/06/86 in atti dal 20/05/1991 del 10/04/89 (n.A2376V.12/1986)
Unità immobiliare dal 19/06/86 al 30/09/88 Foglio: 60 –part.146 sub 14	Classamento del 19/06/86 in atti dal 20/05/1991 del 10/04/89 (n.A2376V.13/1986)
Unità immobiliare dal 19/06/86 al 30/09/88 Foglio: 60 –part.146 sub 14	Atto pubblico del 30/09/1988 in atti dal 08/11/1989 (n.73/1989)

Particella 146 sub 84

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico al 19/06/1986 Foglio: 60 –part.146 sub 84	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Unità immobiliare dal 19/06/86 al 21/01/214 Foglio: 60 –part.146 sub 84	Classamento del 19/06/86 in atti dal 20/05/1991 del 10/04/89 (n.A2376V.12/1986)
Unità immobiliare dal 21/01/2014 Foglio: 60 –part.146 sub 84	Variazione toponomastica del 21/01/2014 – Pratica n. CT0019801 in atti dal 21/01/2014- VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 6846.1/2014)

Ambedue gli immobili, entro il ventennio dalla data del 19/04/2022, hanno avuto le seguenti proprietà

NOTA DI TRASCRIZIONE (ALL.11).		Data	reg. gen.	reg. part.	Rif. immobili	Foglio 60 partt. 146 sub 14 e sub 84
TITOLO		30/06/2006	44352	26313		
Descrizione		ATTO NOTARILE		Specie	ATTO FRA VIVI	
Data		16/06/2006		Descrizione	COMPRAVENDITA	
Not./pubb. Uff.				volt. Catast. automatica		
Rep./ Racc.		7430/4006	///////			
A FAVORE				CONTRO		
RAGIONE SOCIALE			quota	RAGIONE SOCIALE		quota
			1/1			1/2
						1/2

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;"

La documentazione prodotta per gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Acireale, per il quale è stata effettuata la trascrizione del pignoramento è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.



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;"

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli immobili pignorati, sussistono le formalità appresso elencate che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE [ALL. 12]		Data	Reg. gen.	reg. part.		foglio	part.	Sub.
		08/062022	25416	19269	immobili	60	146	14 146
TITOLO			DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE					
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie	ATTO ESECUTIVO CAUTELARE				
Data	19/04/2022		Descrizione	VERBALE DI PIGNORAMENTO				
Not./pubb. Uff	UFF. GIUD. UNEP – CORTE D'APPELLO CATANIA		=====	==				
Rep / Racc.	4090							
A FAVORE				CONTRO				
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota	
AMCO-ASSET MANAGENT COMPANY S.P.A. Cod. Fisc: 05828330638			1/1				1/1	

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"

Gli immobili pignorati, oggetto di esecuzione, sono costituiti da un appartamento facente parte dell'edificio sito in Acireale, via Jacopone da Todi , 24 A – piano terra e di un garage sito al piano -1 dello stesso edificio.

Essi sono censiti al Catasto Fabbricati come appresso:



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
60	146	14	-	A/2	6	5,5 vani	Mq.98 (Totale escluse aree scoperte Mq.90)	€ 340,86
60	146	84		C/6	7	Mq. 11	Mq. 11	€. 42,61

I **dati catastali** emergenti in sede di sopralluogo **sono conformi** con quelli emergenti dai certificati in atti.

h. *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;”*

Non trattandosi di terreno ma di fabbricato, non si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

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

Gli immobili in questione, costituiti da un appartamento a piano terra e da un garage sito al piano sottostrada fanno parte di un edificio sito in Acireale, via Jacopone da Todi, 24 A . E' compresa nell'appartamento, una pertinenza costituita da una sezione di corte, di forma irregolare, staccata dall'appartamento, ricadente nel lato Nord e Est dello stesso e confinante con spazio condominiale, con altra sezione di corte e con altre proprietà esterne al complesso condominiale (ALL.4) .

L'immobile in cui sono ubicati quelli oggetto di pignoramento, è stato edificato in conformità alla concessione edilizia 183 del 01/10/1984 e successiva variante del 18/11/1986. Per l'immobile è stata rilasciato certificato di abitabilità/agibilità n. 12/87 del 09/03/1987. Si rileva quanto segue.

a) Durante il sopralluogo, nell'appartamento non sono state rilevate significative difformità rispetto alle planimetrie progettuali a meno del posizionamento, in una stanza, di una





porta-finestra realizzata nella parete Est invece che nella parete Nord come previsto in progetto. Si evidenzia in rosso sulla planimetria (ALL. 5). Tale difformità è inquadrabile nelle "tolleranze costruttive" di cui alla lettera f)

dell'art.1 co.1 del DL 29/05/2024 n.69 (decreto salvacasa) convertito, con modifiche in legge 24 /07/2024 n. 105 che integra l'art. 34-bis del D.P.R. 380/01. Come da circolare 3/2024 del 08/08/2024 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica -, tale disposizione è automaticamente recepita dalla normativa regionale.

Secondo il citato provvedimento la difformità riscontrata, inquadrandosi come irregolarità costruttiva di muri esterni, non costituisce violazione edilizia e pertanto non necessita di alcun condono

- b) In sede di sopralluogo è stata altresì rilevata la chiusura di parte di due balconi con strutture leggere metalliche (verande) – [ALL.13]. Tali manufatti possono essere regolarizzati ai sensi della Legge Regionale 4/2013 mediante CILA e il pagamento proporzionale alla loro superficie.
- c) Ulteriore elemento non riscontrato negli elaborati concessori né in quelli catastali, è il collegamento aereo, in struttura metallica, fra un balcone dell'appartamento e la pertinenza staccata di cui si è indicato.

Non essendo possibile recuperare, per vetustà, gli elaborati progettuali strutturali, non si ha evidenza del collaudo statico di tale esiguo porticello metallico.

E' da supporre comunque che, essendo stato emesso il certificato di abitabilità/conformità e che il manufatto è l'unico collegamento possibile con il terreno di



pertinenza esterna (presente, nella catastazione), tale porticello di collegamento sia stato realizzato in fase di edificazione dell'edificio (pertanto rilevato in sede di sopralluogo di abitabilità e, di fatto, regolare) .

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

Non sono state presentate istanze di sanatoria (ALL14) .

Per ciò che attiene le difformità rilevate e indicate relativamente al quesito j) si conferma, per quanto sopra specificato, che non è necessaria la richiesta di sanatoria edilizia. Solo per la difformità relativa alle verande, ai sensi dell'art. 20 della LR.4/2003, con semplice comunicazione di un professionista, (oggi CILA) e il pagamento di €.25,00/mq, si ha la automatica regolarizzazione.

k. *“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);”*

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati dal debitore.



1. *“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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, 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;”*

Gli immobili pignorati sono siti al piano terra (appartamento) e al piano cantinato (garage) di un edificio sito in un complesso chiuso ricadente nel Comune di Acireale, via Jacopone da Todi, 24/A.

La zona in cui ricade tale complesso costituisce una zona di espansione adiacente al centro consolidato non antico di essa. In tale zona, oggetto di urbanizzazione negli anni settanta-ottanta del secolo scorso mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione (strade, piazze, illuminazione, verde) sono ubicati molti complessi edilizi principalmente di tipo residenziale in cui sono stati insediati anche i servizi a supporto della residenza: principalmente servizi



di commercio al minuto e supermercati. La zona pertanto ha principalmente carattere residenziale.

Gli immobili (appartamento e garage) sono dotati di finiture di media qualità.

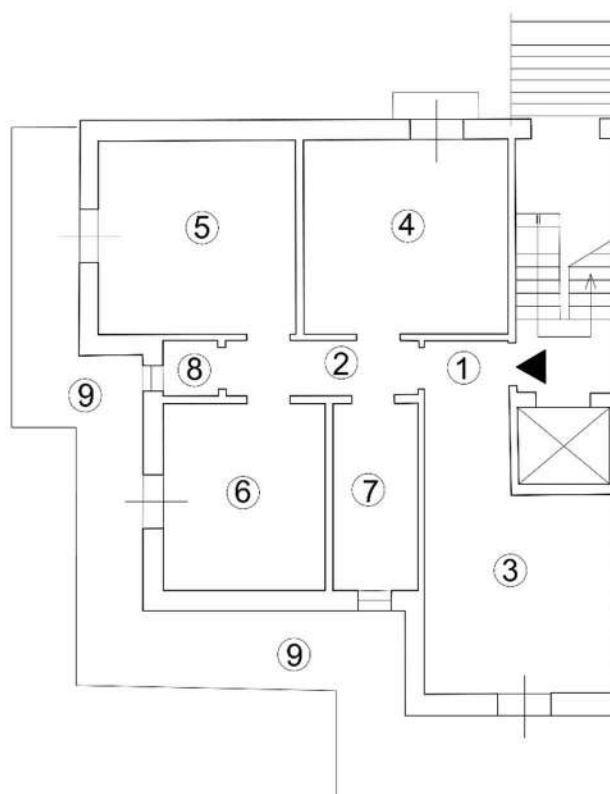


Essi sono riportati in Catasto fabbricati del Comune di Acireale come appresso:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
60	146	14	-	A/2	6	5,5 vani	Mq.98 (Totale escluse aree scoperte Mq.90)	€ 340,86
60	146	84		C/6	7	Mq. 11	Mq. 11	€. 42,61

Dallo stato dei luoghi si sono rilevati i seguenti confini. L'appartamento confina a Nord, Sud e Est con area su cortile condominiale (corsia di distribuzione dei garages), a Ovest con corpo scala condominiale e altro appartamento al piano; all'appartamento è annessa una pertinenza costituita da una sezione di corte, di forma irregolare, staccata dall'appartamento ricadente nel lato Nord e Est dello stesso e confinante con spazio condominiale, con altra sezione di corte e con altre proprietà esterne al complesso condominiale. Il garage al piano sottostrada confina a Nord con altro garage, a Est con corsia di accesso, a Sud con vano ascensore e a Ovest con altro garage.

Si descrive l'appartamento con riferimento alla planimetria indicando un numero per ambiente funzionale al riferimento della tabella delle superfici appresso riportata.



L'appartamento, catastalmente a piano terra, ma di fatto a piano rialzato rispetto all'accesso dell'edificio, è accessibile attraverso il corpo scala condominiale dal primo pianerottolo al superamento di una piccola rampa di scale. Esso è così costituito:

Ingresso (1) di piccole dimensioni da cui si accede ad un vano alla sinistra (3) e al piccolo corridoio di distribuzione (2) ; . tale corridoio distribuisce un primo vano a destra (4) un soggiorno (5) il piccolo locale lavanderia munito di servizio igienico (8) , un vano sulla sinistra (6) e il locale WC (7) . Dai vani (5), (6), (3) si può accedere ad un ballatoio esterno che si sviluppa nei fronti nord e ovest dell'appartamento.

1 Ingresso	Mq. 1.87
2 Corridoio	Mq. 4.18
3 Stanza	Mq. 17.32
4 Stanza	Mq. 15.21
5 Soggiorno	Mq. 15.21
6 Stanza	Mq. 11.52
7 WC	Mq. 6.12
8 Lavanderia oggi 2°wc	Mq. 1.32
<u>Totale superficie interna</u>	<u>Mq. 72.75</u>
9 Ballatoio Nord e Ovest	Mq. 32.9
10 Pertinenza collegata con ponticello	Mq. 143.83
<u>Totale superficie esterna</u>	<u>Mq. 176.73</u>

L'immobile si trova in buono stato manutentivo e possiede finiture di ordinaria media qualità.

Si sono rilevati pavimenti principalmente in ceramica e in alcuni vani rivestiti con doghe in legno (non parquet) , infissi interni in tamburato di legno ed esterni in alluminio pre-verniciato, servizi igienici e maioliche di ordinaria qualità.

Per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'immobile si colloca nella fascia media degli immobili di tipo residenziale. Le funzioni cucina e lavanderia sono state trasferite nella veranda adiacente al soggiorno e 2° wc.

Per ciò che concerne il garage di mq. 10.55, si rileva che ad esso si accede dalla corsia di distribuzione di tutti i garages dell'edificio a piano sottostata. A tale corsia è possibile accedere anche dal corpo scala dell'edificio. L'ingresso del garage è costituito da saracinesca metallica manuale.



m. *“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria; 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”*

La valutazione degli immobili viene eseguita mediando il:

- a) valore calcolato col metodo di confronto fra prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche;
- b) valore calcolato applicando le rilevazioni dell’Agenzia delle Entrate dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Appartamento

a) Valutazione con prezzi di mercato.

Il prezzo di mercato è riferito alla superficie commerciale che è rappresentata dalla superficie interna (compresi tramezzi) e dal 30% della superficie di balconi e terrazzi. Nel caso specifico i valori di riferimento sono di mq. 73.68 e di mq. 32.90 di superficie di balconi. Ne deriva una superficie commerciale di riferimento di mq. $73.68 + (30\% \times 32.90) = \text{mq.} 83.55$. Rilevato un costo di mercato di €. 1.500,00/mq si determina un valore del costruito di €. 125.325,00

Al valore di mercato così calcolato si aggiunge il valore della pertinenza esterna all’appartamento che, forfettariamente è valutabile in €. 3.000,00 determinando quindi un valore di mercato complessivo dell’appartamento in €. 128.325,00

b) Valutazione con parametri OMI.

I valori unitari OMI sono applicabili alla *“Superficie Lorda”* dove con essa secondo le istruzioni dell’Agenzia delle Entrate) viene intesa la superficie coperta (compresi muri esterni) sommata alla superficie parametrata degli spazi esterni calcolati come il 30% fino a mq. 25 e al 10% sull’eccedenza. Applicando tale criterio, la *“Superficie Lorda”* di riferimento dell’appartamento è pari a $\text{Mq} (82.75 + 7,50 + 15.17) = \text{Mq.} 105.42$. Viene considerato, per confronto col caso in questione e ipotizzando uno stato manutentivo buono un valore unitario di €. 1.200,00/mq determinando così un valore di €. 126.504,00



c) Calcolo del valore effettivo.

Mediando i due valori ottenuti, peraltro poco discostati, si ottiene un valore di €. 127.414,50 che si arrotonda a €. 127.000,00.

Il valore così ottenuto viene decurtato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene

Si calcola pertanto un valore di €. 107.950,00 che si arrotonda a €. 108.000,00.

Detrazione al valore. Al valore calcolato occorre detrarre il costo di regolarizzazione delle verande. Tale costo è individuato, secondo la L.R. 4/2003 in €. 25,00/mq. Essendo la superficie delle verande mq.12,60 si determina un costo da versare al Comune di €.315,00 a cui si aggiunge un costo di €. 500,00 di competenze tecniche. Si determina pertanto una detrazione di €.815,00. che riduce il valore dell'appartamento a €.107.185,00 che si arrotonda a **€.107.000,00.**

Garage

a) Valutazione con prezzi di mercato.

Nel caso specifico la superficie commerciale coincide con la superficie calpestabile pari a mq. 10,54. Per tali tagli di garages, il prezzo di mercato "a corpo" è di €. 20.000,00.

b) Valutazione con parametri OMI.

La superficie lorda è quella effettiva (compreso la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità immobiliari. Essa è di mq. 11.90 e il valore OMI per stato conservativo normale è di €. 1350,00/mq determinando pertanto un valore di €. 16.065.

c) Calcolo del valore effettivo.

Mediando i due valori ottenuti si ottiene il valore di €. 18.032,00 che decurtato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene, diventa €. 15.327,62 che si arrotonda a **€.15.000,00.**

n. "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;



Considerate le caratteristiche dei beni pignorati e la loro materiale indipendenza e tenuto conto che dagli atti non si deduce che il garage sia pertinenza indivisibile dell'appartamento, la vendita può essere effettuata in due lotti separati. Si individuano quindi i seguenti due lotti:

LOTTO	IMMOBILE			DATI DI CLASSAMENTO					BASE D'ASTA
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita	
<u>LOTTO 1</u>	60	146	14	A/2	6	Vani 5,5	m ² 98 (totale escluse aree scoperte m ² 90)	€ 340,86	<u>107.000,00</u>
<u>LOTTO 2</u>	60	146	84	C/6	7	Mq. 11	Mq. 11	42,61	<u>15.000,00</u>

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

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima viene allegata alla presente relazione [ALL. 0].

p. "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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano di proprietà della debitrice esecutata in ragione del 100/100.

q "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.

L'unica proprietaria degli immobili è la debitrice esecutata.

5. Conclusioni

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.



6. Allegati

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

ALLEGATO 0	RILIEVO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE
ALLEGATO 2	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 3	BENI PIGNORATI
ALLEGATO 4	CATASTALE CON SUB A PIANO TERRA
ALLEGATO 5	DIFFORMITA' POSIZIONE INFISSO
ALLEGATO 6	ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 7	ISPEZIONE IPOTECARIA APPARTAMENTO
ALLEGATO 8	ISPEZIONE IPOTECARIA GARAGE
ALLEGATO 9	VISURA STORICA APPARTAMENTO
ALLEGATO 10	VISURA STORICA GARAGE
ALLEGATO 11	TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATI 12	TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
ALLEGATO 13	VERANDE DA SANARE
ALLEGATO 14	COMUNICAZIONE DEL COMUNE SU ASSENZA SANATORIE
ALLEGATI 15 -16	PLANIMETRIE CATASTALI APPARTAMENTO E GARAGE

Catania, 02/10/2024

Ing. Filadelfo Alessandro

