# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

G I U D I C E D E L L õ E S E C U Z I O N E I M M O B I

Dott. ssa Antonia Libera OLIVA

Procedura esecutiva n. 21/2017 R.G.E.I.
Promossa da
UNICREDIT S.p.A.
contro
A +1

Tecnico Incaricato:
Ing. Agostino Aglieri Rin ella

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

- ¶ D a t a c o n f e r i m e n t o : *09.11.2017 (giuramento)* r i c o
- ¶ Richieste di proroga in data : *23.01.2018; 22.02.2018; 16.03.2018; 12.07.2018 (in udienza) e 21.09.2018*
- ¶ Scadenza del termine o riginario : *24.01.2018 (gg. 30 antecedenti l õ u d i e n z a d e l 2 3 . 0 2 . 2 0 1 8 )*
- ¶ Scadenza nuovo termine: 18.10.2018

**Premessa -**

Con provvedimento del 29.10.2017 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Termini Imerese, Dott. Angelo Petralia , no minava il sottoscritto Ing. Agostino Aglieri Rinella, con studio in Termini Imerese - via



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

Falcone e Borsellino n. 15, consulente tecnico dõUfficio nella procedura esecutiva n. 21/2017 R.Es. intrapresa da UNICREDIT S.p.A. (rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Vittoria Bevilacqua) contro i Sig.ri A, nato a $A_1$ il $A_2$, e B, nata a $B_1$ il $B_2$. Contestualmente il Sig. G.Es. disponeva la trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico (firmato digitalmente) nel termine di gg.10 dal ricevimento del provvedimento di nomina, per assumere l'incarico, prestare il giuramento di rito e procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all õuopo, 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 lõatto di pignoramento indichi un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dellõesecutato (ad esempio la piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dellõusufrutto; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ij; ecc.), lõesperto proseguirà nella stima come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora lõatto di pignoramento indichi un diritto di contenuto lõindicato meno ampio rispetto a quello in titolarità dellõesecutato (ad esempio la piena proprietà in luogo della nuda proprietà conseguente al consolidamento dellõusufrutto; IJ quinto luogo dellõintera proprietà in luogo della maggior quota di IJ; ecc.), lõesperto dovrà astenersi dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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 in cui i dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento) non corrispondano a quelli attualmente in catasto o non risultino più attuali a causa di variazioni intervenute dopo la data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la circostanza riscontrata:

¶ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di fogli o catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto, previa verifica della possibilità di identificare comunque il bene pignorato, provvederà alla 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 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 la indicazione di 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.



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14b7944269f0175d55f56e3b9d02d93

già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), lõesperto

- 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 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), lõesperto informer¨ immediatamente per iscrit prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nellõipotesi difformit¨ dei dati identificativi catastali (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.), lõesperto proseguir¨ come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per lõesatta descr riscontrate).

In ogni caso, lõesperto deve assumere come di lõindicazione comune censuaria, 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 da l

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.



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b794269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

Lõesperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante lõesatta individuazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (citt¨, via, numero civico, piano, accesso, eventuale delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indi acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui allõart. 817 c.c.), degli 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, lões alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione n nota di trascrizione (salvo che si tratti di censibiliô).

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, lõesposizione, le con caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento lõattuale stato - per gli manuten impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, lõesperto deve verificare se 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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f5ee3b9d0d2d93

pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della es propriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali lõaccesso con mezzi attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dellõesecutato medesimo e che non sia stato pi
Nella descrizione dello stato dei luoghi in r deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli alle gati) un numero sufficiente di fotografie . Lõinserimento delle fo corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
In rispo sta al presente quesito, lõesperto dev 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 comprensi one della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

Lõesperto deve identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun l otto.
Al riguardo, lõesperto:
- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato allõattualit , planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precis ando eventualmente lõassenza della stessa agli at i
In particolare, nellõipotesi in cui il primo alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c .) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, lõesperto dovr storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

A questo proposito, ¯ sempre necessario che l catastali intervenut i dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto );

- deve preesistaarispondenza formale dei dati indicati ne pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel ne gozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, p .lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dallõesecutato o da t 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 dellõimmobile (ad esempio, scorporo o frazi pertinenza dellõunit¨ immobiliare che veng fusione di pi½ subalterni), informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

¶ se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dellõimmobile (ad esempio, riallin

In risposta al presente quesito, lõesperto dovrà evidenziare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, lõesperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

¶ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate diff ormità , 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 lõeventuale demolizione da detrarre dal valore di stima.

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

Lõesperto stimatore deve procedere, per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti, alla predisposizione 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, lõimmobile ¯ abusivo e a parere dellõesperto, 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, laõesperto deve indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

Lõesperto deve quindi evitare discorsive sovente eccessivamente lunghe.

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

Lõesperto stimatore deve procedere alla ricostruzione dei 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, lõesperto:

- deve sempre acquisire in via integrale lõatto o gli atti di 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 dõacquisto precedenti laddove ne sussista lõopportunità (ad esempio: 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 allõinserimento degli stessi tra gli allegati.

In ogni caso, lõesperto 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 qu



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b79442690175d5556e3b9d0d2d93

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 dellõe comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di propriet à.

In ogni caso, poi, nellõipotesi di pignorame 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, lõesper carattere generico ed in particolare riferire quali ¯ stato edificato il fabbricato ed a senza u contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nellõipotesi di beni pignorati in danno del d allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, lõesperto stima eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dellõatto di acquisto.

Lõesperto segnaler¨ tempestivamente al G.E. l compiuti dal coniuge non debitore e/o lõesis 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.

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

Lõesperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b79442699f175d55f56e3b9d0d2d93

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo .

Al riguardo, lõesperto avrà cura di acquisire presso l'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, lõesperto 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).

Nellõipotesi in cui l'Ufficio Tecnico Comunale comunichi lõassenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, lõesperto precisherà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, ai fini della datazione dellõepoca di costruzione: i) ortofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento che contenga lõesatta descrizione del fabbricato; iv) tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso lõesperto stimatore potrà fare affidamento sulla dichiarazione di parte contenuta nellõatto di provenienza secondo la quale il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove lõesperto stimatore basi lõaccertamento sulla data di costruzione per lõedificazione 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 lõesperto procederà ad un autonoma verifica di



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b79442690175d55f56a3b9d0d2d93

stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/c
prosieguo).

Laddove l'esperto sulla base dell'accerta-mento s
per l'edificazione in data successiva al 1.9.1967 , in difetto di
provvedimenti autorizzativi il cespite sarà
procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi l'Ufficio Tecnico Comunale comunichi l'esistenza d
provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio -urbanistico per il fabbricato
pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto c
provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per
smarrimento; inagibilità dell'archivio; seque
richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì
l'indicazione delle ragioni della mancata con
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 d
analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione
riportata nella planimetria di progetto .

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprens
- 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'attività di sanatoria delle difformità possibi riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b79442696f0175d55f56e3b9d02d93

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

in secondo luogo ed in via subordinata, ver presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale lõist 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 dellõistanza (segnalando, anche in eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che lõaggiudicatario potr presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dallart. 40, comma 6, della legge n. 47 del 19 D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A questõultimo riguardo, lõesperto deve:

- determinare la data di edificazione delli sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - lõimmobile avrebbe potuto beneficiare di u 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);



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7...4269f0175d55f56e3b9d0d2d93...

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, lõesperto deve far riferimento al pignoramento o intervento 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 dellõaccertamento della condizione di cui al 40 co. 6° della L. 47/1985 che ¨ dellõa opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente nella vigenza della L. 47/1985, atteso che per espressa previsione dellõart. 137 del D.P. 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 lõaggiudicatario possa sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove lõabuso non sia in alcun modo sanabile, stato emesso ordine di demolizione, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per lõeliminazione dello stesso.

Infine, lõesperto deve verificare la 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,



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b794269f0175d55f56e3b9d0d2d93

lõesperto stimatore depositer¨ istanza al giud
del provvedimento di cui allõart. 213 c.p.c.

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

Lõesperto stimatore deve precisare se lõimmob
debitore esecutato o da soggetti terzi .

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi , lõesperto deve pre
titolo in forza del quale abbia luogo lõoccupazione (ad
locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa
coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che lõoccupazione
assenza di titolo.

In ogni caso, cupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra
indicati, lõesperto deve sempre acquisire cop
relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o
data di registrazione, la data di scadenza, lõeventuale da
lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti t
acquisire certificato storico di residenza del

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), lõesperto
locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello
risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Giudice
dellõEsecuzione ed allõeventuale aggiudica
determinazioni di cui allõart. 2923, terzo com

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.), lõespe
di seguito indicate:



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f075d55f56e3b9d00d2493

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dellõimmobile in secondo luogo, indicherà lõammontare della 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 dellõoccupazione; dellõimmobile a richiesta degli organi della p la conservazione del bene; ecc.).

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

Lõesperto deve alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, lõ

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, lõesperto ne darà immediata segnalazione al giudice dellões dellõadozione dei provvedimenti opportuni rela

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 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;



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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 siano stati eseguiti sul bene provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà la custodia 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 Giudice provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto dovrà indicare gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente o che 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 *propter rem*, oneri 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;



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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 dõasta laddove non si sia proc corso di procedura);
4) Difformit à Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo ¯ stato detratto nella determinazio laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in c orso di procedura).

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

Lõesperto deve verificare 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.***

Lõesperto deve procedere alla verifica se i 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, lõesperto verificherà per il tramite di laddove opportune indagini catastali - il titolo costit utivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Allõuopo, laddove il diritto sia stato costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) lõesperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove lõoriginario ente successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo lõimmobile come libero da qualunqu almeno venti anni dallõatto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, lõesperto verificher¨ se il soggetto concedente sia u unõazienda autonoma dello Stato oppure a favor
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risult are lõassenza di atti di del bene, lõesperto sospender¨ le operazioni corredata della relativa documentazione.

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

Lõesperto deve informazione concernente:

- lõimporto annuo delle spese fisse di gesti 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.***

Lõesperto dei valori di mercato dellõimmobile utilizzan del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso allõun alle condizioni del caso di specie.
A questo riguardo, lõesperto deve OBBLIGATORIAMENTE 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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dellõOsservatorio del Mercato Immobiliare dellõAgenzia d

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), lõesper

- ¶ 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 (attraverso il riferimento lõoperat ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

Lõesperto potr¨ inoltre acquisire informazion soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima) , che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO LõESPERTO PUOõ LIMITARSI A FAR DI STILE QUALI òIN BASE ALLE PERSONALE ESPERI ACQUISITA, ECC.ó

Nella determinazione del valore deve procedere al mercato 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, precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Lõesperto NON DEVE MAI detrarre dal valore cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b79442694175d5f56e3b9d0d2d93

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 , lõesperto quantificherà il valore demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato dal giudice dellõesecuzione, lõesperto stimerà il valore di vendita che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dellõimmobile, applicando 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 lõacquisto in sede di allõacquisto nel libero mercato.

In particolare, si esporranno come tali differenziazioni possano concretizzarsi:

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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f01755f56e3b9d0d2d93

- 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, lõesperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

Lõesperto deve precisare la quota in cui è ripartita la titolarità di suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Lõesperto deve infine chiarire giudizialmente se tale sede divisibile in porzioni di valore similare 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, lõesperto deve acquisire 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.

Lõesperto deve inoltre acquisire il certificato di stato civile del SOLO esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'eventuale annotazione in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dellõesecutato alla data di deve essere desunto da tali certificazioni.

Lõesperto non può invece fare riferimento ad eventuale parte contenuta nellõatto dõacquisto del cespite



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

In ogni caso, in ordine al regime patrimonia
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, o laddove proced
possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una
certificato della Camera di Commercio .

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

## Svolgimento delle operazioni di consulenza -

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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

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

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

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

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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, presso gli uffici anagrafe/stato civile di Belmonte Mezzagno (PA) e San Cataldo (CL), nonchè presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno dove, specificatamente, reperiva la seguente documentazione (richiesta con istanza prot.n. 15998 del 29.11.2017):

- *fascicolo relativo alla pratica di condono edilizio inerente il fabbricato pignorato con informazioni circa lo* status *e la procedibilità della stessa;*

- *informazioni circa la destinazione urbanistica relativa all'area in cui ricade il fabbricato oggetto del pignoramento.*

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO -

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

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

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



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

dei Sig.ri A, nato a $A_1$ il $A_2$, C.F. $A_3$, e B, nata a $B_1$ il $B_2$, C.F. $B_3$: "omissis... *Appartamento in Belmonte Mezzagno (PA) nella via Giovanni Falcone n.30 (già via Vallone Ponte n.29), P.1-2-3, scala unica , esteso P.1 mq 35, P.2 mq 35, P.3 mq 25, oltre mq. 25,50 di balconi e terrazza, e confinante a nord -est e a sud - ovest con edificio limitrofo, a Sud-Est con via Giovanni Falcone e a nord -ovest con proprietà Romano -Di Blasi; al NCEU del Comune di Belmonte Mezzagno alla partita 1000249, fg. 9, p.lla 238/2, via Vallone Ponte n. 29, p. 1 -2-3, cat. A/4, cl.5, vani 5,0, r.c. euro 95,29. ...* omissis", bene che - in seguito agli accertamenti svolti dal C.T.U. e come, peraltro, accertato e certificato in seno alla relazione , redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 561 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Maria Angela Messana di Palermo in data 14.02.2017 - appartiene ai debitori A e B nella misura di 1/2 indiviso della piena proprietà ciascuno.

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

| FOGLIO | P.LLA/ SUB. | UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE | CATEGORIA/ CLASSE | RENDITA |
|---|---|---|---|---|
| 9 | 238 / 2 | Via Vallone Ponte n.29 piano: 1-2-3 / 5 vani /99 m² | A/4 cl. 5 | Euro 105,87 |

In ordine alla ***esatta individuazione del fabbricato pignorato,*** la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa 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:



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

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

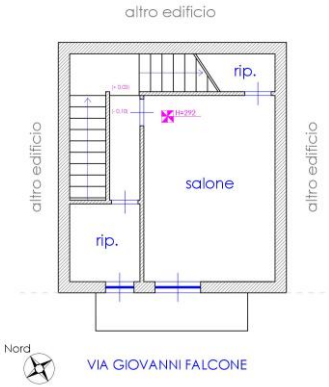
LOTTO UNICO:



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

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

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




PRIMO PIANO



Firmato Da: AGLIERI RINELLA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64b7944269f0175d55f56e3b9d0d2d93

C i r c a i c o n f i n i : *de*l*q*ŏa u conifin a: i m m o b i l i a r e

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

A NORD-EST: con altro edificio di proprietà Di Blasi -Romano;

A SUD-EST: con altro edificio di proprietà aliena;

A SUD-OVEST: con la via Giovanni Falcone;

Circa le rifiniture: tutti i pavimenti sono realizzati con mattoni di ceramica (ad eccezione dei gradini delle scale interne di collegamento che sono realizzati in marmo)-255(i)-6(n )-253(m)14(ard1S( )-255(i)-6(n )-2508-6(n )-2508-6(n )-55-3(;i8F-55-----