

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA FINDOMESTIC  
BANCA S.P.A.

**R.G.E. N° 599/13**

G.E. DOTT.SSA GALLUCCI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E RELATIVI ALLEGATI**

DOTT. ARCH. MARIA ERIKA DI GIACOMO  
Via Firenze 30 CT 095 376711 338 9699920  
mariaerikadigiacomo@gmail.com



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Gallucci della Sezione Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Catania.

### PREMESSA

Con decreto di nomina del 17 febbraio 2016, la S.V.III.ma nominava la sottoscritta, Dott.ssa Arch. Maria Erika Di Giacomo, residente a Catania in Via Firenze n° 30 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n° 788, Esperto per la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva promossa da Findomestic Banca S.P.A., iscritta al Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.I. 599/13, relativo al pignoramento del seguente bene immobile:

- **Diritti spettanti su appartamento in Belpasso, C.da Piano Piano Lisi,**  
piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4.

Il termine per il deposito della relazione è stato fissato in giorni 90 dal giuramento (avvenuto il 23 febbraio 2016), cioè entro il 23 maggio 2016.

Con istanza del 7 aprile 2016, non essendomi stato consentito l'accesso all'immobile, chiedevo al G.E. l'ausilio della forza pubblica.

In data 20 maggio 2016, non ancora ricevuto l'autorizzazione, chiedevo al Giudice una proroga di giorni 90 per il deposito della relazione. Con provvedimento del 13 giugno 2016 (notificato il 30 giugno), il G.E. disponeva la proroga di giorni 90 per il deposito della relazione, a decorrere dalla notifica, cioè entro il 28 settembre 2016.

Con provvedimento del 6 luglio 2016, venivo autorizzata all'accesso forzoso all'immobile pignorato, con l'ausilio della forza pubblica.



L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita è stata rinviata al 24 gennaio 2017, dunque il termine per la comunicazione della relazione alle Parti, scade il 23 dicembre 2016.

La sottoscritta ha depositato e comunicato la relazione alle Parti e ai Creditori intervenuti, nei termini stabiliti.

#### **OGGETTO DEL MANDATO**

- 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 al pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità) segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un titolo d'acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe



utile la trascrizione la denuncia di successione ne 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 continuita' 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 impossibilita' di procedere ad 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 formalita' (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

**g)** provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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 difformita' 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 conformita' alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli



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

**k)** verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 comma 5 DPR 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del DL 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 pendano procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

**l)** in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e



verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;

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

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

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

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

**q)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito



alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO  
MOD. 4/REV);

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio, la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia l'altezza utile interna, 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;

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato



- d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t)** tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- u)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v)** 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;
- w)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x)** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che





consentono di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU 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 stabilire 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.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo un accurato studio dei fascicoli, l'acquisizione della planimetria catastale dell'immobile pignorato e l'accertamento dell'attuale residenza del debitore, con PEC e lettera raccomandata del 27 febbraio 2016, comunicavo alle Parti, l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 22 marzo 2016, come previsto, mi sono recata presso l'immobile pignorato, dove non si è presentato nessuno, nonostante il debitore sia stato regolarmente avvertito.

Con istanza del 7 aprile 2016, non essendomi stato consentito l'accesso all'immobile, chiedevo al G.E. l'ausilio della forza pubblica. Con



provvedimento del 6 luglio 2016, venivo autorizzata all'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica.

Con PEC e lettera raccomandata del 9 luglio 2016, comunicavo nuovamente alle Parti, l'inizio delle operazioni peritali, con l'avvertenza che, se non mi fosse stato consentito l'accesso ai luoghi, mi sarei avvalsa dell'ausilio della forza pubblica, per accedere forzosamente all'immobile pignorato (allegando l'autorizzazione del G.E.).

Il giorno 22 luglio 2016, mi sono recata presso l'appartamento pignorato a Belpasso in Via Giuseppe Mirone 11, dove, alla presenza del debitore, sono stati eseguiti gli accertamenti necessari, effettuando rilievi metrici e fotografici e prendendo appunti su fogli separati. Il verbale di sopralluogo è allegato alla presente relazione.

Di seguito si descrivono gli accertamenti effettuati nell'ambito delle operazioni peritali, indispensabili per l'espletamento del mandato ricevuto.

**Accertamento residenza debitore:** è stata verificata l'attuale residenza del debitore presso l'ufficio anagrafe di Belpasso. Confermata la residenza in Belpasso, Via Giuseppe Mirone 11, dove risulta essere stato notificato l'atto di pignoramento.

**Accertamenti catastali:** è stata acquisita presso l'ufficio del catasto di Catania, la visura e la planimetria dell'abitazione pignorata. Successivamente si è reso necessario acquisire anche la visura e la mappa del terreno su cui ricade l'edificio con l'unità immobiliare pignorata.



**Sopralluoghi immobili pignorati:** il primo sopralluogo (previo avviso con lettera raccomandata) è stato effettuato il giorno 22.03.16, ma nessuno si è presentato sui luoghi. Con istanza del 07.04.16, chiedevo al G.E. l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per accedere all'immobile pignorato. Il giorno 22.07.16 (previo avviso con lettera raccomandata), munita del provvedimento, mi sono recata nuovamente sui luoghi, dove alla presenza del debitore ho eseguito gli accertamenti necessari, effettuando rilievi metrici e fotografici (si allega rilievo stato di fatto)

**Accertamenti sulla proprietà:** al fine di verificare la proprietà dell'immobile, lo stato civile del debitore al momento dell'acquisto, eventuali pertinenze attive e passive dell'appartamento, le parti comuni condominiali, etc, mi sono recata presso il Notaio Barbaro Las Casas, per chiedere la copia dell'atto di provenienza (che trasmetto in allegato).

**Accertamenti ipotecari:** al fine di verificare eventuali formalità, iscritte o trascritte, successivamente alla registrazione dell'atto di pignoramento, ho proceduto all'ispezione ipotecaria presso l'Ufficio provinciale del territorio (la certificazione è allegata alla presente relazione).

**Accertamenti sulla regolarità edilizia:** A seguito di due accessi presso l'ufficio tecnico di Belpasso, ho potuto accertare, lo stato della istanza di sanatoria presentata ai sensi della legge 47/85 e la conformità tra l'unità immobiliare pignorata e il progetto approvato.

**Stime:** Si è reso necessario, oltre alla valutazione dell'immobile pignorato, procedere alla stima dei costi per la definizione della pratica di sanatoria; al calcolo del costo per la regolarizzazione della veranda



realizzata sul ballatoio e alla stima per la demolizione dei box auto, non suscettibili di sanatoria.

**Documentazione acquisita:** la visura e la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, la mappa e la visura catastale del terreno, l'ispezione ipotecaria, il titolo di provenienza, la comunicazione del Comune di Belpasso per la definizione della pratica di sanatoria.

#### RISPOSTE AI CAPI DEL MANDATO

**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;**

A seguito del sopralluogo effettuato e dallo studio della documentazione prodotta e acquisita è emerso quanto segue.

- **Appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11**, piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza. L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale.

L'intero lotto di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295. Presenta un accesso pedonale dal civico 11 della Via Mirone e un accesso carrabile dal civico 9 della stessa strada. Confina a



nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi.

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono del tutto conformi con quelli emergenti dalla documentazione prodotta e acquisita.

Sia nel pignoramento che nella documentazione catastale, viene individuata genericamente la C.da Piano Lisi, mentre di fatto l'immobile oggi è perfettamente individuabile in Via Giuseppe Mirone, ai civici 9 e 11. Sono state effettuate delle opere all'interno dell'appartamento che, di fatto, non lo rendono più del tutto conforme alla planimetria catastale allegata. Sul ballatoio dell'unità immobiliare, nell'angolo nord est, è stata realizzata una veranda (vedasi planimetria catastale e rilievo stato di fatto)

Infine, nel confine sud del lotto di pertinenza, sono stati realizzati, abusivamente, cinque box auto.

**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 non sono corrispondenti. Nell'atto di pignoramento, genericamente, si citano i diritti spettanti al debitore sull'immobile pignorato, mentre la relativa nota risulta trascritta, contro il debitore, indicando il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale.



Di fatto, l'appartamento appartiene al debitore e alla moglie (in comunione legale dei beni), nella misura del 50% ciascuno, giusto atto di compravendita del 13.12.94 del Notaio Las Casas Barbaro (che si allega in copia alla presente relazione).

I diritti spettanti al debitore, sono dunque pari al 50% della proprietà indivisa, mentre la rimanente metà, appartiene alla moglie, che non risulta essere debitrice.

**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 al pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità) segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un titolo d'acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione la denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;**

L'immobile pignorato è in proprietà indivisa tra il debitore e la moglie (in regime di comunione legale dei beni), giusto atto di compravendita del 13.12.94 del Notaio Las Casas Barbaro (che si trasmette in allegato); la moglie non risulta essere debitrice.

Il lotto di terreno su cui è stato costruito l'edificio è in comproprietà fra le cinque unità immobiliari realizzate nel medesimo edificio (due appartamenti al piano terra, due al primo piano e uno al secondo piano).



**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;**

L'atto di pignoramento è del maggio 2013. È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore.

L'immobile pignorato appartiene al debitore e alla moglie giusto atto di compravendita del 13.12.94 del Notaio Las Casas Barbaro, da potere di

**[REDACTED]** A questi ultimi, il terreno su cui sorge il fabbricato, è pervenuto con atto di acquisto anteriore al ventennio.

**e) segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere ad 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 risulta completa.

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

Dalla documentazione prodotta emerge che, sul bene pignorato (fino al 31 maggio 2013), gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione di ipoteca legale del 28.07.05, iscritto ai nn. 51714/17792, a favore di MONTEPASCHI SERIT, contro il debitore, sopra la metà indivisa dell'appartamento in C.da Piano Lisi a Belpasso.



- Iscrizione di ipoteca legale del 04.09.08, iscritto ai nn. 51223/9817, a favore di SERIT SICILIA S.p.A., contro il debitore, sopra la metà indivisa dell'appartamento in C.da Piano Lisi a Belpasso.

- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 31.05.13, trascritto ai nn. 30100/24597, a favore di FINDOMESTIC BANCA, contro il debitore in comunione legale, sopra l'intero appartamento in C.da Piano Lisi a Belpasso.

A seguito di visura ipotecaria è emerso che, dal 1 giugno 2013 ad oggi, non vi sono altre formalità da cancellare con il decreto di trasferimento (si allega ispezione ipotecaria).

**g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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;**

La corretta identificazione catastale dell'immobile pignorato è la seguente:

- **Appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11**, piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza. L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud





con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale.

L'intero lotto di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295. Presenta un accesso pedonale dal civico 11 della Via Mirone e un accesso carrabile dal civico 9 della stessa strada. Confina a nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi.

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono del tutto conformi con quelli emergenti dalla planimetria catastale acquisita. Infatti, sono state effettuate delle opere all'interno dell'appartamento che, di fatto, non lo rendono più conforme alla planimetria catastale allegata (vedasi planimetria catastale e rilievo stato di fatto). Si tratta comunque di opere interne che non hanno comportato alcun aumento di cubatura, per le quali non necessitava il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo.

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

L'unità immobiliare pignorata è un abitazione, pertanto ai fini della vendita, non occorre la produzione del 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 autorizzativo, 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;

L'unità immobiliare pignorata, non è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio. A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Belpasso, si è rilevata l'istanza di condono edilizio n° 2907/86 in testa al debitore. La pratica risulta istruita e definita.

Con raccomandata del 12.11.08 il Comune comunicava alla ditta proprietaria, il parere favorevole al rilascio della concessione edilizia e indicava le somme da corrispondere per ottenere il provvedimento.

Tale comunicazione ad oggi non ha avuto alcun seguito.

L'immobile è stato realizzato nei primi anni ottanta; si è accertata la conformità dell'unità immobiliare con quanto previsto in progetto.

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

L'istanza di condono edilizio è stata presentata ai sensi della legge 47/85. La pratica risulta istruita e definita. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, ammontano circa ad E. 600,00 (seicento euro).



k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 comma 5 DPR 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del DL 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 pendano procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

A seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Belpasso, è emerso che è già stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85.

Per la regolarizzazione della veranda realizzata sul ballatoio dell'appartamento, ai sensi dell'art. 20, L.R. 4/03, occorre corrispondere al Comune la somma di 25,00 E/mq, per un totale di E. 350,00 (trecentocinquanta euro).

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



Per quanto riguarda l'appartamento pignorato, il Comune di Belpasso ha già espresso parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria (vedi nota allegata).

Mentre, i cinque box auto realizzati in corrispondenza del confine sud del lotto di pertinenza, non sono in alcun modo sanabili. I costi per la demolizione degli stessi, si stimano pro quota, in E. 650,00 (seicento cinquanta euro).

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria del Registri Immobiliari e presso il Comune di Belpasso, non è stata rilevata la presenza di vincoli e oneri gravanti sul bene.

Rimane a carico dell'acquirente la chiusura della pratica di sanatoria, la regolarizzazione della veranda e la demolizione, pro quota, dei box auto abusivi. I relativi costi sono stati stimati e portati in detrazione nella stima del bene immobile oggetto di trasferimento.

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria del Registri Immobiliari e presso il Comune di Belpasso, non è stata rilevata la



presenza di formalità, vincoli e oneri da cancellare con il decreto di trasferimento.

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

Non si sono rilevati gravami di censo, livello o uso civico.

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

L'appartamento pignorato si trova al primo piano di una palazzina (costituita da cinque unità immobiliari) di proprietà di un'unica famiglia. In occasione del sopralluogo, il debitore ha dichiarato che i proprietari sono tutti parenti e che pertanto non è mai stato costituito un condominio (verbale di sopralluogo allegato).

L'attuale stato di uso e manutenzione della unità immobiliare pignorata è stato opportunamente considerato nella stima che segue.

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



rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

L'unità immobiliare pignorata risulta abitata dal debitore con la moglie e dai due figli con le rispettive famiglie, così come dichiarato dallo stesso debitore in occasione del sopralluogo (vedasi verbale di sopralluogo allegato).

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio, la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia l'altezza utile interna, 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;



- **Appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11**, piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza. L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale.

L'intero lotto di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295. Presenta un accesso pedonale dal civico 11 della Via Mirone e un accesso carrabile dal civico 9 della stessa strada. Confina a nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi. L'area libera, in comproprietà fra cinque unità immobiliari, misura una superficie di circa mq 800, è adibita a giardino, sul fronte dell'edificio ed a parcheggio nella parte retrostante (foto 14, 15).

L'unità immobiliare pignorata è sita al primo piano di un edificio (foto 1, 2, 3, 4), realizzato in cemento armato con copertura a terrazzo, negli primi anni ottanta, costituita da tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo).

La Via Giuseppe Mirone si trova in zona extraurbana, a sud del territorio di Belpasso. La destinazione dell'area è agricola, ma di fatto si è trasformata in una zona residenziale a carattere stagionale.

L'unità immobiliare, costituita da quattro vani e accessori, presenta tre esposizioni, nord, est ed ovest. Vi sono due vani adibiti a soggiorno pranzo (foto 7, 8), due camere da letto (foto 5, 6), un ripostiglio (foto 9),



bagno e lavanderia (foto 11, 12), mentre la cucina, in atto, di trova all'interno di una veranda realizzata sul ballatoio (foto 13).

L'alloggio è dotato di un ballatoio lungo i tre prospetti; nell'angolo nord est è stata realizzata una veranda, con profili in alluminio preverniciato. L'appartamento presenta le pareti tinteggiate ed il pavimento in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con i cassonetti in lamierino. Le porte interne sono in legno tamburato.

Lo stato d'uso e manutenzione complessivo è discreto. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento e non presenta l'impianto elettrico a norma di legge. Non è possibile procedere ad una stima attendibile dei costi necessari per l'adeguamento dell'impianto elettrico, in quanto ciò comporterebbe la realizzazione di saggi invasivi sull'impianto esistente (contatore, colonna montante, quadro generale, scatole di derivazione, punti luce e prese). Lo stato manutentivo di finiture e impianti è stato comunque preso in debita considerazione nell'elaborazione della stima che segue.

La superficie utile coperta interna misura circa 80 mq, quella libera del ballatoio è di 30 mq, quella coperta dalla veranda 13 mq. L'altezza utile netta è di 3.00 mt. La superficie libera del terreno in comproprietà fra cinque appartamenti, misura circa mq 800.

Tale area libera, adibita a giardino e parcheggio, andrebbe ripartita pro quota in base ai millesimi di ogni unità immobiliare. Ma, non essendo stato costituito un condominio, non sono mai state redatte le tabelle millesimali. Tuttavia, essendo le cinque unità immobiliari di simile





metratura, forfettariamente si divide la superficie del terreno in cinque e, prudenzialmente, si considera una percentuale minore.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando l'intera superficie utile coperta dell'unità immobiliare, quella della veranda al 40% e quella del ballatoio al 25%. Per il terreno condominiale in proprietà si è considerata una percentuale del 8% sulla quota di spettanza.

Appartamento	Mq 80 x 1.00 =	Mq 80
Veranda	Mq 13 x 0.40 =	Mq 5.2
Ballatoio	Mq 30 x 0.25 =	Mq 7.5
Terreno libero	Mq 800 : 5 x 0.08 =	Mq 12.8
	Superficie commerciale	<b>Mq 105,50</b>

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

- Appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11, piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza.



L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale. L'intero lotto di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295. Presenta un accesso pedonale dal civico 11 della Via Mirone e un accesso carrabile dal civico 9 della stessa strada. Confina a nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi.

La superficie utile coperta dell'appartamento misura circa 80 mq, quella libera del ballatoio è di 30 mq e quella coperta dalla veranda 13 mq. La superficie libera del terreno (adibita a giardino e parcheggio) in comproprietà fra cinque appartamenti, misura circa mq 800.

Si riporta la superficie commerciale calcolata nel paragrafo precedente:

Appartamento	Mq 80 x 1.00 =	Mq 80
Veranda	Mq 13 x 0.40 =	Mq 5.2
Ballatoio	Mq 30 x 0.25 =	Mq 7.5
Terreno libero	Mq 800 : 5 x 0.08 =	Mq 12.8
	Superficie commerciale	<b>Mq 105,50</b>

Dalle indagini di mercato condotte in zona, per appartamenti simili a quello in oggetto, si sono rilevati prezzi di vendita, tra E/mq 700,00 e E/mq 900,00. Considerate le caratteristiche dell'immobile descritto, si è stimato il più probabile valore attuale del bene in E/mq 800,00.

MQ 105,50 X	E/MQ 800,00 =	<b>E. 84.400,00</b>
-------------	---------------	---------------------

I costi per la definizione della pratica di sanatoria sono stati stimati in E. 600,00 (seicento euro).



I costi per la regolarizzazione della veranda, ammontano ad E. 350,00 (trecentocinquanta euro).

I costi per la demolizione dei box auto abusivi sono pari, pro quota, ad E. 650,00 (seicentocinquanta euro).

Il totale complessivo, da portare in detrazione al valore stimato, ammonta ad Euro 1.600,00 (milleseicento euro).

Pertanto il più probabile valore attuale del bene immobile pignorato risulta:

E. 84.400,00 –	Euro 1.600,00 =	<b>E. 82.800,00</b>
----------------	-----------------	---------------------

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

La riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene, viene stimata approssimativamente, nella misura del 15%; pertanto, il prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare sita a Belpasso nella Via Giuseppe Mirone 9 e 11, è pari ad **Euro 70.400,00** (settantamila quattrocentoeuro).

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

Considerate le dimensioni dell'appartamento pignorato, è opportuno che l'immobile sia venduto in un unico lotto: il piano di vendita è il seguente:



- **Appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11**, piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza. L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale. L'intero lotto di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295; confina a nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi. Prezzo a base d'asta **Euro 70.400,00** (settantamilaquattrocentoeuro).

**v) 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;**

Sono allegate alla presente relazione la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

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

L'immobile pignorato è in proprietà indivisa tra il debitore e la moglie (in regime di comunione legale dei beni), giusto atto di compravendita del 13



dicembre 1994 (Notaio Las Casas Barbaro). La moglie non risulta essere debitrice.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota non sono corrispondenti. Nell'atto di pignoramento, si citano i soli diritti spettanti al debitore sull'immobile pignorato, mentre la relativa nota risulta trascritta, contro il debitore, indicando il diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale. L'atto di pignoramento non sembra essere stato notificato alla moglie.

I diritti spettanti al debitore sull'immobile pignorato, sono pari al 50% della proprietà indivisa, mentre la rimanente metà appartiene alla moglie, che non risulta essere debitrice.

Il bene pignorato non risulta essere comodamente divisibile.

Pertanto nel caso che il G.E. disponga la vendita dell'intero bene immobile, il prezzo a base d'asta risulta pari ad **Euro 70.400,00** (come da piano di vendita sopra riportato); mentre, nella ipotesi della vendita della metà indivisa, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, si applica una ulteriore riduzione di circa il 10% sul valore della metà del bene. In quest'ultima ipotesi il piano di vendita è il seguente:

**- Metà indivisa di appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11,** piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza. L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale. L'intero lotto



di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295; confina a nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi. Prezzo a base d'asta **Euro 31.700,00** (trentunomila settecentoeuro).

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

Non risultano essere stati pignorati più beni immobili.

#### **RISULTATI SINTETICI**

L'immobile pignorato è in proprietà indivisa tra il debitore e la moglie (in regime di comunione legale dei beni), giusto atto di compravendita del 13 dicembre 1994. La moglie non risulta essere debitrice.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota non sono corrispondenti. Nel pignoramento, si citano i soli diritti spettanti al debitore sull'immobile pignorato, mentre la nota risulta trascritta, contro il debitore, indicando il diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale. L'atto di pignoramento non sembra essere stato notificato alla moglie.

I diritti spettanti al debitore sull'immobile pignorato, sono pari al 50% della proprietà indivisa, mentre la rimanente metà appartiene alla moglie, che non risulta essere debitrice.

Pertanto nel caso che il G.E. disponga la vendita dell'intero bene immobile, il piano di vendita è il seguente:

- **Appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11**, piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da



quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza. L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale. L'intero lotto di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295; confina a nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi. Prezzo a base d'asta **Euro 70.400,00** (settantamilaquattrocentoeuro).

Nel caso invece che il G.E. disponga la vendita della metà indivisa del bene immobile, il piano di vendita è il seguente:

**- Metà indivisa di appartamento a Belpasso, Via Giuseppe Mirone 9 e 11**, piano primo, in catasto al foglio 25, particella 295 sub 4, categoria A/2; costituito da quattro vani e accessori, con terreno condominiale di pertinenza. L'appartamento confina a nord con area soprastante il giardino sulla Via Mirone, ad est con area soprastante la rampa di accesso carrabile, a sud con vano scala e altra unità immobiliare e ad ovest con area soprastante il vialetto di ingresso pedonale. L'intero lotto di terreno, in comproprietà, è individuato in catasto al foglio 25, particella 295; confina a nord con la Via Giuseppe Mirone e dagli altri lati con lotti di proprietà terzi. Prezzo a base d'asta **Euro 31.700,00** (trentunomila settecentoeuro).

### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.



Catania, 24 settembre 2016

Il C.T.U.

Dr. Arch. Maria Erika Di Giacomo

La presente C.T.U. è costituita da:

Relazione redatta su 32 facciate in uso per gli atti giudiziari;

N° 16 fotografie degli immobili;

N° 2 visure catastali;

N° 1 mappa catastale;

N° 1 planimetria catastale;

Rilievo stato di fatto;

Titolo di provenienza;

Comunicazione Comune Belpasso;

Verbali di sopralluogo;

Spese documentabili;

Parcella onorario e spese;

Trasmissione CTU alle parti.

