

**TRIBUNALE DI ACI CASTELLO**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**  
**ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 661/2021R.G.**  
**G.E. Dott.ssa Maria Angela CHISARI**  
**Relazione Di Stima**



*Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania*  
*E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it*  
*Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480*



## INDICE

PREMESSE .....	8
CAPITOLO A .....	19
A.1 Cenni sulle espropriazioni .....	19
A.2 Identificazione dei beni pignorati .....	20
A.3) Identificazione di eventuali pertinenze ed accessori dei beni pignorati .....	26
A.4) Identificazione dei dati catastali .....	26
A.5) Indicare i confini emergenti dal sopralluogo .....	26
A.6) Indicare i confini emergenti dall'esame degli atti e dai documenti prodotti .....	26
A.7) Verificare la conformità fra i confini emergenti in fase di sopralluogo con quelli emergenti dall'esame degli atti e dai documenti prodotti .....	26
CAPITOLO B .....	27
B.1) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento .....	27
B.2) Verificare la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione .....	27
B.3) Verificare, nel caso di procedure riunite, la correttezza dei dati riportati nei singoli atti di pignoramento .....	27
B.4) Verificare, nel caso di procedure riunite, la correttezza dei dati riportati nelle relative note.....	27
B.5) Accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore.....	27
B.6) Accertare la corrispondenza fra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.....	27
CAPITOLO C .....	28
C.1) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore .....	28
C.2) Indicare il regime patrimoniale ove coniugato.....	28
C.3) Indicare, se i beni pignorati, siano in comproprietà con altri soggetti .....	28



C.4)	Verificare la trascrizione del titolo di provenienza nel caso che i Debitori Esecutati abbiano acquisito la proprietà per effetto di <i>successione mortis causa</i> .....	28
C.5)	Verificare, nel caso di <i>successione mortis causa</i> , l'accettazione espressa o tacita di eredità .....	28
CAPITOLO D .....		29
D.1)	Accertare l'esatta provenienza dei beni pignorati verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento .....	29
D.2)	Produrre l'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio .....	29
CAPITOLO E .....		30
E.1)	Verificare se la documentazione in atti è completa ai fini di un idoneo accertamento .....	30
CAPITOLO F .....		31
F.1)	Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi .....	31
F.2)	Elencazione delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
CAPITOLO G .....		32
G.1)	Identificazione catastale dell'immobile .....	33
G.2)	Verificare l'esatta rispondenza fra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati negli uffici del catasto .....	33
G.3)	Rilevazione delle difformità catastali accertati durante il sopralluogo.....	33
G.4)	Correzione e/o variazione dei dati catastali, con particolare riferimento alla/e planimetria/e catastale, se strettamente necessari ed indispensabili al trasferimento dei beni .....	34
CAPITOLO H .....		35
H.1)	Previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica Indichi la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico.....	35
CAPITOLO I .....		36
I.1)	Accertare, per i fabbricati, la conformità alle vigenti leggi in materia urbanistica edilizia .....	36

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
E-mail: [mottachiara0@gmail.com](mailto:mottachiara0@gmail.com) – PEC: [chiara.motta@archiworldpec.it](mailto:chiara.motta@archiworldpec.it)  
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



I.2)Indicare in quale epoca fu realizzato l'immobile oggetto del pignoramento e gli estremi del provvedimento autorizzativo	36
I.3)Verificare se la costruzione è rispondente al provvedimento autorizzativo e in caso contrario segnalare, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi .....	36
I.4)Verificare se sono state eseguite opere abusive e nel caso accertare l'avvenuta presentazione di istanze di condono precisando lo stato della procedura .....	36
I.5)Verificare, nel caso di opere abusive, la conformità del fabbricato al progetto allegato all'istanza di condono, segnalando anche graficamente, le eventuali difformità .....	37
<b>CAPITOLO J</b> .....	<b>38</b>
J.1)Verificare, in caso di immobili abusivi, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36, dpr n. 380/2001 .....	38
J.2)Quantizzare, in caso di sanatoria ai sensi dell'Art. 36, dpr n. 380/2001 /01, i costi della stessa .....	38
J.3)Verificare, in caso di immobili abusivi, la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata.....	38
J.4)Verificare, in caso di istanza di condono presentata, lo stato del procedimento.....	38
J.5)Verificare, in caso di istanze di condono pendenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.....	38
<b>CAPITOLO K</b> .....	<b>39</b>
K.1) Verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se l'immobile si trova o meno nelle condizioni previste dall'Art. 40 comma 6° della legge 47/1985 .....	39
K.2) Verificare, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se l'immobile si trova o meno nelle condizioni previste dell'Art. 46 comma 5° d.p.r. 380/01.....	39
K.3) Verificare, se i cespiti oggetto di pignoramento, siano sanabili o condonabili ai sensi del d.l. 269/2003.....	39
K.4) Nel caso in cui l'aggiudicatario potrà presentare istanza di condono a seguito di decreto di trasferimento, Quantizzare, anche in via approssimativa, le eventuali somme da pagare a titolo oblativo .....	39
K.5) Nel caso in cui l'aggiudicatario potrà presentare istanza di condono a seguito di decreto di trasferimento, Quantizzare, anche in via approssimativa, gli eventuali oneri concessori (oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione).....	39
K.6) Verificare, se pendono, sull'immobile pignorato, procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi .....	39



CAPITOLO L.....	40
L.1)Quantificazione, nel caso in cui l'immobile oggetto di pignoramento non sia in alcun modo sanabile, del costo di demolizione 40	
L.2)Verificare, nel caso in cui l'immobile oggetto di pignoramento non sia in alcun modo sanabile, se siano state emesse ordinanze di demolizione.....	40
L.3)Verificare, nel caso in cui l'immobile oggetto di pignoramento non sia in alcun modo sanabile, se siano state emesse ordinanze di acquisizione in priorità ad opere degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota .....	40
CAPITOLO M.....	41
M.1) Verificare 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 sul carattere storico-artistico.....	41
CAPITOLO N .....	42
N.1) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente .....	42
CAPITOLO O .....	43
O.1) Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censi, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli .....	43
CAPITOLO P .....	44
P.1) Accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e di eventuali spese straordinarie già deliberate .....	44
P.2) Accertare l'eventuale importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia 44	
P.3) Accertare, nel caso di spese condominiali non pagate, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .....	44
CAPITOLO Q.....	44



Q.1) Accertare se il bene pignorato sia occupato dal debitore o da terzi .....	45
Q.2) Accertare se il bene pignorato sia affittato o locato indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza del relativo contratto .....	45
<b>CAPITOLO R</b> .....	<b>46</b>
R.1) Elencazione ed individuazione dei beni pignorati, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita indicando in particolare la tipologia del bene, la sua ubicazione, gli accessi, i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi comuni.....	46
R.2) Descrivere per ogni bene pignorato il contesto in cui esso si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona, i servizi da essa offerti e le caratteristiche delle zone confinanti .....	46
R.3) Descrivere per ogni bene eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne, lo stato degli impianti e la loro rispondenza alle vigenti normative	47
R.4) Computazione, per ogni bene pignorato, dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti .....	49
<b>CAPITOLO S</b> .....	<b>50</b>
S.1) Determinare il valore di ciascun immobile pignorato .....	50
<b>CAPITOLO T</b> .....	<b>61</b>
T.1) Determinare il valore di ciascun immobile pignorato tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura tra il 15 e il 20% del valore stimato .....	61
<b>CAPITOLO U</b> .....	<b>62</b>
U.1) Indicare, spiegandone le ragioni, l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati .....	62
U.2) Predisporre un piano di vendita dell'immobile o dei lotti .....	62
U.3) Realizzazione, ove necessario, del frazionamento per gli immobili da vendersi in lotti separati, previa autorizzazione del Giudice .....	64
<b>CAPITOLO V</b> .....	<b>65</b>



V.1)	Allegare documentazione fotografica esterna ed interna dello immobile pignorato .....	65
V.2)	Acquisizione Planimetria Catastale.....	65
CAPITOLO W .....		66
W.1)	Accertare nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.....	66
W.2)	Accertare nel caso si tratti di bene indiviso, se esso risulti comodamente divisibile .....	66
W.3)	Accertare, nel caso in cui il bene indiviso risulti comodamente divisibile, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura .....	66
CAPITOLO X .....		67
X.1)	Predisporre, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari, individuando dei lotti omogenei in funzione del concetto legale di " <i>Incomoda Divisibilità</i> " .....	67



# TRIBUNALE DI ACI CASTELLO

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 661/2021R.G.

G.E. Dott.ssa Maria Angela CHISARI

## Relazione Di Stima

### PREMESSE

Con decreto emesso il 26.07.2023 veniva nominato C.T.U., **nella procedura esecutiva immobiliare n. 661/2021R.E.S.**, la scrivente arch. Chiara MOTTA, con studio professionale in Aci Castello, Via Padova n° 7, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C della Prov. Di Aci Castello al n. A 2945 (**All. Pr.1**).

Il nominato C.T.U., accettato l'incarico, in data 02.08.2023 prestava il giuramento di rito (**All. Pr.2**) e acquisiva i sottostanti quesiti:

- a. **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il Debitore Esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi ;

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it  
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



- d. **Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per **la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico – edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e 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 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili, ai sensi del D.L. **269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché



- tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- 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 opere degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- 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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo 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 riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

