

DOTT.DARIO MIRONE

INGEGNERE CIVILE

p.zza Salvo D'Acquisto n. 3

95024 Acireale (CT)


tel.-fax 095/7649346

cell.: 336 889496

PEC: dario.mirone@ingpec.eu

Acireale li, 29/04/2023

TRIBUNALE DI CATANIA (VI Sezione Civile)

Esecuzione immobiliare promossa da BRAMITO SPV SRL assistita dall'Avv. Aldo Bongiaro; contro  (R.G.Es. 785/2019).

Premessa:

Con Decreto di nomina del 14/10/2022 (notificato in data 17/10/2022) il Sig. Giudice Dott.ssa Cristiana Delfa, delegato all'esecuzione intestata, nominava il sottoscritto Ing. Dario Mirone (in sostituzione dell'Ing. Roberto Corradini) consulente tecnico d'ufficio nella suddetta procedura in sostituzione dei precedenti CTU, concedeva gg. 90 (dal giuramento del 20/10/2022) per il deposito della relazione. In data 20/10/2022 il CTU effettuava il giuramento telematico.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti 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;

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

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

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

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

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione

alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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 alcuno 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 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;

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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

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. allegli idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno foto per vano una) 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 consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scar

samente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Svolgimento dell'incarico:

In data 20/10/2022 si effettuava il giuramento telematico.

In data 18/10/2022 il Custode giudiziario, Avv. Roberto Palazzo, inviava PEC allo scrivente trasmettendo il proprio contatto telefonico. Successivamente si contattava l'Avv. Palazzo, al fine di stabilire le modalità di esecuzione dei sopralluoghi. Il Custode Giudiziario forniva al CTU il numero telefonico dell'esecutato, che veniva prontamente contattato, stabilendo il giorno 18/11/2022 per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 08/11/2022 si inviava una PEC al legale del creditore precedente ed al custode giudiziario, al fine di effettuare il sopralluogo in data 18/11/2022.

In data 08/11/2022 si richiedevano le planimetrie catastali, le visure e gli estratti di mappa degli immobili pignorati, con la collaborazione di tecnico esterno.

In data 18/11/2022 si effettuava il sopralluogo degli immobili siti in Biancavilla via dell'Oste n. 5 e via del Bottai n. 1. Il Custode Giudiziario riferiva al CTU che l'immobile sito in via del Bottai n. 1 era già soggetto ad altra procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Catania al R.G.Es. 1170/2017, la cui vendita era già fissata per il giorno 19/01/2023. L'esecutato dichiarava che il terreno sito in Belpasso (al foglio 95, part. 535) non è mai stato di sua proprietà e che verosimilmente appartiene al Consorzio di Bonifica di Catania. Si decideva di rinviare al giorno 25/11/2022.

In data 24/11/2022 il sottoscritto trasmetteva al G.E. una richiesta di chiarimenti e direttive, facendo premesso quanto emerso nel corso del sopralluogo del 18/11/2022.

Non si otteneva alcuna risposta.

In data 25/11/2022 si effettuava ulteriore sopralluogo, al fine di visionare gli immobili siti in Biancavilla (appartamento in via del Bottaio n. 1, appartamento in via Marchese Salvo e garage). Si rinviava al giorno 02/12/2022 per il proseguo delle operazioni.

In data 14/12/2022, dopo aver rinviato per problemi di salute dello scrivente, si effettuava il sopralluogo degli immobili siti in Belpasso.

In data 10/01/2023 si chiedeva al Sig. Giudice una proroga di giorni 40 per il deposito della CTU, successivamente concessa.

In data 24/02/2023 si chiedeva al Sig. Giudice ulteriore proroga di giorni 30.

In data 29/03/2023, dopo aver conferito con il Sig. Giudice, si richiedeva ulteriore proroga sino al giorno 30/04/2023.

In data 11/04/2023 la Cancelleria inviava un provvedimento del Sig. Giudice, con il quale si rinviava all'udienza del 06/06/2023.

In data 29/04/2023 si trasmetteva la relazione agli esecutati, all'indirizzo PEC indicato; contestualmente si inviava la relazione, via PEC, al legale del creditore procedente ed al custode giudiziario.

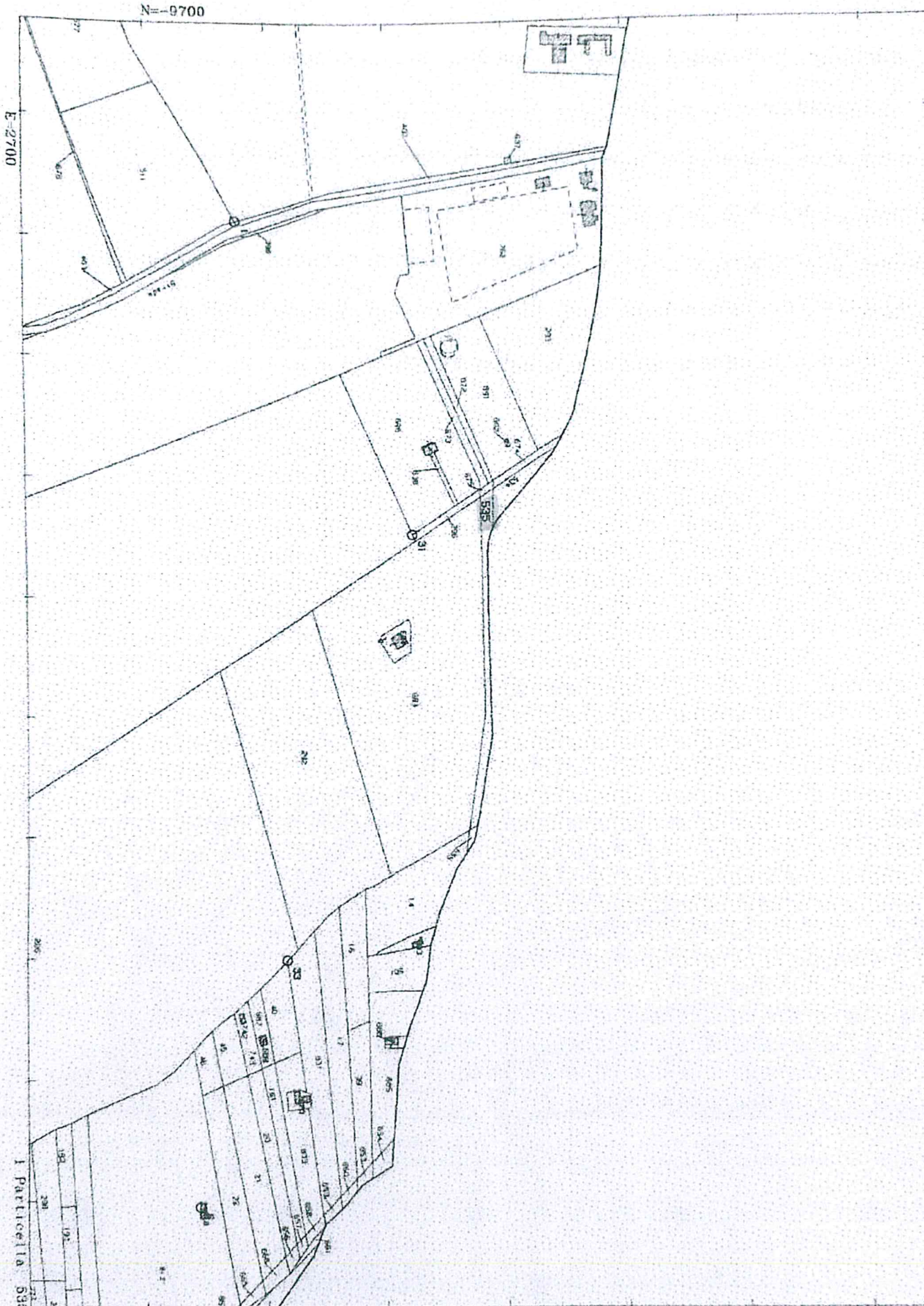
Elenco degli immobili pignorati:

- 1) terreno sito in Belpasso, c/da Borsellino, di mq 2230; foglio 95, part. 535;
- 2) terreno sito in Belpasso, c/da Spina Santa, di mq 1719; foglio 83, part. 548;
- 3) fabbricato rurale sito in Belpasso, di mq 256; foglio 83, part. 49;
- 4) laboratorio sito in Biancavilla, via Del Bottaio n. 1, piano T, di mq 829; foglio 34, part. 557, sub 13;
- 5) appartamento sito in Biancavilla, via Del Bottaio, piano 1°, di vani 6.5; foglio 34, part. 557, sub 5;
- 6) appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, piano 1°, di vani 8; foglio 34, part. 557, sub 5;
- 7) appartamento sito in Biancavilla, via Marchese Di Salvo, di vani 5.5; foglio 46, part. 463, sub 9;
- 8) garage sito in Biancavilla, via Marchese Di Salvo, di mq 20; foglio 46, part. 463, sub 57.

1) Terreno sito in Belpasso, c/da Borsellino, di mq 2230; foglio 95, part. 535:

Il suddetto terreno è costituito da una striscia di larghezza ridottissima; esso è caratteristico di un esproprio da parte del consorzio di bonifica, come anche affermato a verbale; probabilmente, come spesso avviene, non si è ancora formalizzato l'atto di trasferimento. Si ritiene pertanto che, visto quanto constatato e considerato che il valore risulta irrisorio ai fini della procedura, non sia opportuno procedere con l'accertamento.

Pertanto, si omette di analizzare il suddetto immobile.



I Particella 543

2) Terreno sito in Belpasso, c/da Spina Santa, di mq 1719; foglio 83, part. 548:

Dati anagrafici:

Trattasi di un terreno incolto ed abbandonato.

Dati catastali:

Il terreno è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 83, part. 548, della estensione di mq 1719.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Regolarità dell'immobile:

Non vi sono particolarità da rilevare.

Dati tecnici:

Il terreno risulta pervenuto ad uno degli esecutati in piena proprietà con atto di compravendita del 15/01/2003, a rogito del notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 2493/1940, da potere di [REDACTED] e successiva nota di rettifica del 15/01/2003, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritta il 05/07/2013 ai nn. 38204/31305.

N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 27/11/2008 ai nn. 68996/43356.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord con part. 49, a est e sud con part. 549, a ovest con part. 547.

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019,

rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Caratteristiche costruttive e distributive:

Trattasi di terreno incolto ed abbandonato. Data l'orografia (vedi foto allegate) esso è sostanzialmente costituito da un vaso al fine di irrigazione.

Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (terreno incolto).

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce al terreno di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 1.50

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

mq 1719.00 x €/mq 1.50 = **€ 2.578,50**

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

Valore di vendita: € 2.578,50 x 0.80 = € 2.062,00 (arrotondato)

Il terreno non risulta divisibile.



