



TRIBUNALE DI CATANIA



Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 630/2020 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione - Dott. Francesco LENTANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Parte ricorrente (Creditore):

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop.p.a.

Parte debitrice (Esecutato):



Esperto per la stima:

dott. Ing. Caterina Dipollina

Via Caduti del Lavoro 46

95030 – Gravina di Catania



INDICE

PREMESSA.....	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO “a”	7
QUESITO “b”	8
QUESITO “c”	9
QUESITO “d”	10
QUESITO “e”	10
QUESITO “f”	11
QUESITO “g”	12
QUESITO “h”	13
QUESITO “i”	13
QUESITO “j”	14
QUESITO “k”	15
QUESITO “l”	15
QUESITO “m”	20
QUESITO “n”	22
QUESITO “o”	22
QUESITO “p”	23
QUESITO “q”	23
CONCLUSIONI	24
ELENCO DEGLI ALLEGATI	25



PREMESSA

La scrivente dott. Ing. Caterina DIPOLLINA, con studio in Gravina di Catania via Caduti del Lavoro n. 46, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n. A 4659 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania alla posizione n. 1196, in data 08 Aprile 2022 veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Lentano, esperto per la stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva n. 630/2020 R.G.Es, promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. nei confronti di Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

La suddetta nomina veniva notificata alla scrivente a mezzo pec in data 11 Aprile 2022.

La scrivente avendo accettato l'incarico estraeva fascicolo processuale dal portale dei servizi telematici del Tribunale di Catania (www.pst.giustizia.it) e in data 14/04/2022 prestava Giuramento di rito in modalità telematica.

In sede di nomina venivano affidati alla scrivente 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,



- e eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini dell'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, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota
- k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l. elenchi ed individui **i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini **il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, **tenga conto altresì della riduzione del**



prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. 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;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 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 scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

La scrivente Ing. Caterina Dipollina, in data 20/04/2022 a mezzo raccomandata A/R di Poste Italiane (ALLEGATO 1.1) alla parte debitrice e a mezzo pec (ALLEGATO 1.2) alla parte creditrice, comunicava l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi per il giorno 04/05/2022 alle ore 15.30, con invito a presenziare al sopralluogo.

In data 04/05/2022 alle ore 15:30 la scrivente si è portata sui luoghi per l'inizio formale delle operazioni peritali. In questa sede, la scrivente prendeva atto che parte debitrice non aveva ricevuto comunicazione di sopralluogo, in quanto la suddetta comunicazione risultava ancora in giacenza presso l'Ufficio Postale di competenza. In accordo con parte debitrice, e constatando l'assenza di parte creditrice, veniva rimandato il sopralluogo di rito a data da destinare.

Successivamente, previ accordi telefonici e successiva comunicazione a mezzo pec a parte creditrice (ALLEGATO 1.2), veniva fissato il sopralluogo per giorno 26/05/2022 alle ore 10.00. In tale data alla presenza di parte debitrice è stata effettuata la ricognizione dei luoghi, con rilievi metrici e fotografici, al termine è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1.4).

Mediante piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate venivano acquisite visure catastali (ALLEGATO 2.4), planimetria catastale (ALLEGATO 2.3), estratto del foglio di mappa catastale (ALLEGATO 2.1) ed elaborato planimetrico (ALLEGATO 2.2). Inoltre veniva effettuata, sempre mediante piattaforma SISTER, ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.5).

In data 02/05/2022 è stata inviata pec, all'Ufficio Tecnico sez. Urbanistica del Comune di Mascalucia, per l'accesso agli atti (ALLEGATO 3.2).

In data 23/06/2022 è stato effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico sez. Urbanistica del Comune di Mascalucia ed è stata acquisita la documentazione tecnica presente presso gli archivi comunali (ALLEGATO 3.3).

In data 21/07/2022 presso l'Archivio Notarile di Catania è stata richiesta copia dell'atto di acquisto del terreno su cui insiste l'immobile pignorato.

La suddetta copia è stata acquisita in data 27/07/2022 (ALLEGATO 3.1).

In data 10/08/2022 è stata inoltrata istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, al fine di acquisire ulteriori dati indispensabili per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Quindi in data 15 settembre 2022 la scrivente si è portata nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia per interloquire con i tecnici comunali per definire gli oneri e le oblazioni per la definizione della pratica in sanatoria.

Ultimati tutti gli adempimenti e accertamenti necessari e in possesso di tutti i dati, la scrivente risponde ai quesiti posti e presenta la propria relazione tecnica di consulenza.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "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.

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 630/2020 è composto da:

un appartamento in villa sito nel Comune di Mascalucia, con accesso dalla Via Luigi Pirandello n. 40, individuato al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio di mappa n. 5 particella 265 sub. 2 piano T, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 161 mq totale escluse aree scoperte mq 145, rendita catastale € 890,89 (in catasto Via del Bosco n. 241).

L'appartamento occupa il piano terra di una villa di complessivi due livelli fuori terra. Il secondo livello fuori terra è estraneo alla presente procedura esecutiva.

L'intera villa è inserita in un lotto di forma regolare e rettangolare, ha accesso unico sia pedonale che veicolare da Via Pirandello n. 40 ed è circondata da verde pertinenziale comune ai due subalterni, come si evince dall'elaborato planimetrico (ALLEGATO 2.2). È presente altresì una piscina in corrispondenza della porzione sud del giardino. La piscina allo strato dei luoghi non risulta in Catasto.

La villa confina a nord con la via Luigi Pirandello, mentre a sud, a est e a ovest confina con altra ditta.

All'appartamento si accede da area esterna pertinenziale comune alla villa.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che **la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto**, ad eccezione della edificazione di una parete divisoria, che di fatto divide l'appartamento in due distinte unità (v. grafico ALLEGATO 4). Tale parete dovrà essere demolita per ripristinare lo stato dei luoghi e garantire la formazione e la vendita di un'unica unità immobiliare (appartamento di piano terra – sub. 2). Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale verrà detratto dal valore del bene.

Inoltre risultano due verande non conformi alla planimetria catastale, una in corrispondenza del patio posto a nord (veranda zona pranzo) e l'altra in corrispondenza del balcone posto a ovest (ampliamento bagno 1) (vedi grafico ALLEGATO 4).

Dovranno essere sanate, anche nell'ambito della regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato, come meglio specificato nei paragrafi "quesito i, quesito j".



Ai fini della conformità della documentazione catastale, si nota che nella visura storica catastale si legge “xxxxxxx”, in luogo di “xxxxxxxxx”.

Tuttavia il codice fiscale dell’intestatario risulta corretto.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO “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.

Nell’atto di pignoramento immobiliare del 16/10/2020 risulta che il bene sottoposto a pignoramento è un “appartamento di piano terra della villa in Mascalucia, c.da Grotta del Bue, via Luigi Pirandello n. 40 (già via del Bosco n. 241), composto da cinque vani più accessori, con ampio giardino, confinante a nord con via Luigi Pirandello, a est con proprietà eredi Longo, a sud e a ovest con proprietà aventi causa Dell’Ombra Nicola” riportato al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio di mappa n. 5 particella 265 sub. 2 (ex part. 265 C.T.) piano T, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 890,89.

C’è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 10/11/2020 registro generale n. 43908 registro particolare n. 28904.

Il pignoramento ha colpito la quota dei due debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno.



QUESITO "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

Dalla consultazione delle visure catastali (ALLEGATO 2.4), dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.5) risulta che il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, per la quota pari a 1/1, è pervenuto all'esecutata Sig.ra Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx, per atto di compravendita (repertorio 56215), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 24/06/1981, ai numeri 23031/18716 contro Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx, Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx Xxxxx (ALLEGATO 3.1).

Successivamente, a metà degli anni ottanta, è stato edificato l'immobile, su cui ricade la porzione oggetto di pignoramento (piano terra), che dal N.C.E.U. del Comune di Mascalucia, foglio 5 part.265 sub. 2, risulta in testa ai due debitori esecutati, Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx, in ragione di 1/2 ciascuno.

Dalla documentazione agli atti presso il Comune di Mascalucia, sezione Urbanistica, risulta un atto notorio, nel quale il debitore esecutato attesta di essere proprietario del terreno in cui insiste l'immobile pignorato (ALLEGATO 3.3).

All'epoca del pignoramento i debitori esecutati risultavano coniugati in regime di separazione dei beni, per come si evince dagli atti presenti nel fascicolo telematico della procedura esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO “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.

Dall'esame delle visure catastali (ALLEGATO 2.4), dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.5), relativamente alla provenienza dei beni, è stato possibile rilevare che il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata Sig.ra Xxxxx xxxxxxxx :

- per atto di compravendita del 29/05/1981 (repertorio 56215), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 24/06/1981 ai nn. 23031/18716.

È stata acquisita presso l'Archivio Notarile di Catania copia dell'atto di compravendita del terreno su cui ricade l'immobile pignorato (repertorio 56215 del 29/05/1981) (ALLEGATO 3.1).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.5) risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

**QUESITO “e”**

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

La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.



QUESITO "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

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare (ALLEGATO 2.5), mediante il sistema SISTER, è risultato che sul bene oggetto di causa gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione del 28/10/1993 – Registro Particolare n. 4520 Registro Generale n. 36186
Pubblico Ufficiale: VACIRCA GIOVANNI
Repertorio 8267/2472 del 27/09/1993
Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.
- Iscrizione del 28/12/1995 – Registro Particolare n. 4993 Registro Generale n. 40031
Pubblico Ufficiale: Pretore di Repertorio 150 del 28/11/1995
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- Iscrizione del 27/04/2009 – Registro Particolare n. 6958 Registro Generale n. 26138
Pubblico Ufficiale: SAMBATARO ELIO
Repertorio 11588/6064 del 23/04/2009
Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- Trascrizione del 10/11/2020 – Reg. Particolare n. 28904 Reg. Generale n. 43908
Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO DI CATANIA – Repertorio 6318 del 16/10/2020
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO “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*

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 630/2020 è sito nel comune di Mascalucia (c.da Grotta del Bue) - Via Luigi Pirandello n. 40 piano terra, già Via del Bosco n. 241.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio di mappa n. 5 particella 265 sub. 2 piano terra, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 161 mq totale escluse aree scoperte mq 145, rendita catastale € 890,89.

L'immobile pignorato, da visura catastale, risulta intestato ai debitori eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che **la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto**, ad eccezione della edificazione di una parete divisoria, che divide l'appartamento in due distinte unità (v. grafico ALLEGATO 4).

Tale parete dovrà essere demolita per ripristinare lo stato dei luoghi e garantire la formazione e la vendita di un'unica unità immobiliare (appartamento di piano terra – sub. 2). Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale verrà detratto dal valore del bene.

Inoltre risultano due verande non conformi alla planimetria catastale, una in corrispondenza del patio posto a nord (veranda zona pranzo) e l'altra in corrispondenza del balcone posto a ovest (ampliamento bagno 1) (vedi grafico 4).

Dovranno essere sanate, anche nell'ambito della regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato, come meglio specificato nei paragrafi “quesito i, quesito j”.

Ai fini della conformità della documentazione catastale, si nota che nella visura storica catastale si legge “XXXXXXXXXXXX”, in luogo di “XXXXXXXXXXXX”.

Tuttavia il codice fiscale dell'intestatario risulta corretto.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



QUESITO "h"

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

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in particella con aree esterne di pertinenza (aree comuni non censibili) inferiori a mq 5.000, pertanto non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.

**QUESITO "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*

Dagli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia (CT) e dalle indagini condotte in occasione dell'accesso agli atti del 23/06/2022 risulta che

- il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, per la quota pari a 1/1, è pervenuto all'esecutata Sig.ra Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, per atto di compravendita del 29/05/1981;
- in data 16/09/1986 il Sig. Xxxxxxxx attesta a mezzo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di **"aver costruito su terreno di mia proprietà sito in...<omissis>...la data di realizzazione della costruzione in oggetto è stata entro il primo semestre del 1980"**
- Agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia, è presente una richiesta di documentazione, da parte dell'Ufficio Tecnico, finalizzata al rilascio di Concessione in Sanatoria (rif. pratica n. 2165/86 presentata il 29/12/1986 prot. 20953).
- Risultano pagati gli acconti relativi alle oblazioni di cui alla L. 47/85;
- Presso l'Archivio comunale del Comune di Mascalucia non sono presenti altri provvedimenti edilizi relativi all'immobile in questione, pertanto **l'immobile risulta edificato in assenza di titolo edificatorio** (ALLEGATO 3.3).
- **Ad oggi non risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria** di cui ai punti precedenti.
- Non risulta autorizzazione di abitabilità.



QUESITO "j"

verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Trattasi di immobile edificato in assenza di titolo edificatorio.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia è agli atti una pratica in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (pratica n. 2165/86 presentata il 29/12/1986 prot. 20953).

Per la suddetta pratica risulta pagato in data 29/09/1986 prot.20953 un acconto delle oblazioni calcolate.

Risulta una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 16/09/1986 in cui il Sig. XXXXXXXXX attesta di "aver costruito su terreno di **mia proprietà** sito in...<omissis>...**la data di realizzazione della costruzione in oggetto è stata entro il primo semestre del 1980**".

In data 09/10/2006 prot. 31142 l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia, ha prodotto una richiesta di documentazione alla Ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la definizione della Concessione edilizia in Sanatoria.

Ai fini del rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, (rif. pratica n. 2165/86 presentata il 29/12/1986 prot. 20953), dovrà essere prodotta la documentazione richiesta dall'Ufficio Urbanistica di cui al capoverso precedente.

Il conseguimento del titolo di accertamento di conformità in sanatoria sarà subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione ed interessi legali, diritti di segreteria, nonché il conguaglio a titolo di oblazione in misura del triplo, oltre l'onorario per il professionista da incaricare.

L'intero fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, pertanto la concessione in sanatoria è subordinata al rilascio del Nulla Osta da parte dei competenti Enti, (Soprintendenza, Genio Civile, ASP).

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, si stima complessivamente, una cifra di circa € 25.000,00, che andrà detratto dal valore di stima.

Allo stato attuale non risultano ordinanze di demolizione.



QUESITO "k"

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Durante il sopralluogo, come dichiarato dalla debitrice esecutata, l'immobile è occupato dalla nuora e figli minorenni, a seguito di sentenza di separazione dal coniuge.

Quindi in accordo a quanto stabilito dalle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV", si afferma che l'immobile risulta **occupato da terzi**.

**QUESITO "l"**

elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 630/2020 è un **appartamento in villa per civile abitazione sito nel Comune di Mascalucia**, con accesso dalla Via Luigi Pirandello civico 40, già Via del Bosco n. 241.

La via Luigi Pirandello è inserita nella periferia nord del Comune di Mascalucia, in contrada Grotta del Bue a confine con il territorio del Comune di Nicolosi.

Trattasi di una zona residenziale caratterizzata prevalentemente da villini edificati negli anni settanta.

L'appartamento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio di mappa n. 5 particella 265 sub. 2 piano T, interno 11A, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 161 mq totale escluse aree scoperte mq 145, rendita catastale € 890,89 (in Catasto Via del Bosco n. 241).

L'appartamento occupa interamente il piano terra di una villa di complessivi due livelli fuori terra a destinazione d'uso residenziale (FO 1, FO 2).



La suddetta villa è inserita in lotto di forma regolare e rettangolare, ha accesso unico da Via Pirandello n. 40 ed è circondata da verde pertinenziale comune ai due subalterni, come si evince dall'elaborato planimetrico (ALLEGATO 2.2). È presente altresì, in corrispondenza della porzione sud del giardino, una piscina, non risultante in Catasto (FO 2).

La villa confina a nord con la via Luigi Pirandello, a sud, a est e a ovest con altra ditta.

All'appartamento si accede da area esterna pertinenziale comune dal numero civico 40 della Via Luigi Pirandello.

L'appartamento oggetto di pignoramento occupa l'intero piano terra ed ha accesso indipendente rispetto al piano primo (FO 1).

L'immobile ha struttura portante in cemento armato ordinario con elementi del tipo trave-pilastro. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'appartamento è buono

A detto immobile sono riconducibili parti comuni, corrispondenti al terreno di pertinenza della part. 265, in cui ricade il sub. 5 oggetto di pignoramento. In detta parte comune ricade altresì la piscina collocata nell'area a sud della particella (FO 2).

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto composto da un appartamento in villa a piano terra, composto dai seguenti vani:

- INGRESSO SU PATIO (FO 1)
- CORRIDOIO/DISIMPEGNO (FO 6)
- SOGGIORNO (FO 7, FO 8)
- VERANDA – SALA PRANZO (FO 9, FO 10)
- CAMERA DA LETTO 1 (FO 11)
- CAMERA DA LETTO 2 (FO 12)
- CUCINA (FO 13)
- BAGNO 1(FO 14)
- DISIMPEGNO 2 (FO 18)
- VANO 1 (FO 17)
- VANO 2 (FO 20)
- BAGNO 2 (FO 19)
- RIPOSTIGLIO (FO 21)
- TERRAZZA SUD (FO 16)
- BALCONE OVEST (FO 4, FO 5, FO 15)
- BALCONE EST (FO 3)
- VERANDA SU BALCONE OVEST (FO 15)
- RIPOSTIGLIO ESTERNO



Si accede da strada pubblica (Via Pirandello 40) (FO 1), nell'area esterna comune.

Dall'area esterna comune si accede al patio coperto (FO 1) e da esso all'appartamento.

Mediante disimpegno (FO 6) si accede al soggiorno (FO 7, FO 8), e da questo alla veranda adibita a sala pranzo (FO 9, FO 10). Dal disimpegno si accede alle camere da letto (FO 11, FO 12), alla cucina (FO 13) e al bagno 1 (FO 14). Sul balcone attestato a ovest vi è una veranda destinata a lavanderia (FO 15).

Allo stato attuale una parete in laterizio divide l'appartamento in due unità distinte. Alla seconda unità si accede direttamente dall'esterno dal terrazzo sud (FO 16). La seconda unità è composta da due vani (FO 17, FO 20), un piccolo disimpegno (FO 18), un ripostiglio (FO 21) e un bagno (FO 19).

Ai fini della vendita si è considerato un unico lotto, considerando il ripristino dei luoghi mediante demolizione della parete divisoria in laterizio.

Tutti gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato.

Il bagno 1 e il bagno 2, sono attrezzati con wc, lavabo, bidet e vasca da bagno. Il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina hanno un'altezza di circa ml 2.20.

Gli ambienti sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile.

Gli infissi esterni dei vani camera da letto 1, camera da letto 2, bagno 1, cucina e soggiorno sono in alluminio. I restanti vani hanno infissi esterni in ferro.

Le schermature sono caratterizzate da serrande avvolgibili in legno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

SUPERFICI NETTE

Le superfici nette sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
PATIO	mq 23.20
CORRIDOIO/DISIMPEGNO	mq 12.30
SOGGIORNO	mq 16.50
VERANDA - PRANZO	mq 16.00
CAMERA DA LETTO 1	mq 18.90
CAMERA DA LETTO 2	mq 12.00
CUCINA	mq 17.20
BAGNO 1	mq 5.80



DISIMPEGNO 2	mq 4.20
VANO 1	mq 15.20
VANO 2	mq 13.70
BAGNO 2	mq 9.70
RIPOSTIGLIO	mq 2.80
TERRAZZA SUD	mq 42.80
BALCONE OVEST	mq 11.30
BALCONE EST	mq 16.20
VERANDA SU BALCONE OVEST	mq 0.90



AREA ESTERNA COMUNE	mq 50% di 1007,00
PISCINA	mq 36.00

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali e accessori diretti, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

Per il computo delle superfici dei muri esterni in comunione si è considerata una incidenza del 50% per spessore massimo di cm 25.

Per la terrazza e per il patio si è considerata una incidenza del 35% applicabile per superfici fino a 25 mq, l'eccedenza è stata calcolata al 10%.

Per la veranda - pranzo avendo quest'ultima rifiniture analoghe all'edificio principale si è considerata una incidenza dell'80%.

Per le verande con accesso dall'esterno si è considerata una incidenza dell'60%.

Per i balconi si è considerata un'incidenza del 25%.

Per il giardino si è considerata una incidenza del 10 % applicabile per superfici fino a 25 mq, l'eccedenza è stata calcolata al 2%. Nel caso in esame, essendo il giardino di pertinenza dell'intera villa, si è considerata una quantità pari al 50% del totale.

La piscina rappresenta un valore aggiunto, tuttavia essendo quest'ultima realizzata in assenza di titolo abilitativo, la sua superficie è stata calcolata con un'incidenza del 40%.

Alla luce di quanto sopra le superfici commerciali risultano:



Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
PATIO	mq 23.20	mq 23.20	35%	mq 8.12
CORRIDOIO/DISIMPEGNO	mq 12.30	mq 13.60	100%	mq 13.60
SOGGIORNO	mq 16.50	mq 18.20	100%	mq 18.20
VERANDA - PRANZO	mq 16.00	mq 17.60	80%	mq 14.10
CAMERA DA LETTO 1	mq 18.90	mq 20.80	100%	mq 20.80
CAMERA DA LETTO 2	mq 12.00	mq 13.20	100%	mq 13.20
CUCINA	mq 17.20	mq 18.90	100%	mq 18.90
BAGNO 1	mq 5.80	mq 6.20	100%	mq 6.20
DISIMPEGNO 2	mq 4.20	mq 4.60	100%	mq 4.60
VANO 1	mq 15.20	mq 16.80	100%	mq 16.80
VANO 2	mq 13.70	mq 15.10	100%	mq 15.10
BAGNO 2	mq 9.70	mq 10.70	100%	mq 10.70
RIPOSTIGLIO	mq 2.80	mq 3.10	100%	mq 3.10
TERRAZZA SUD	mq 42.80	mq 42.80	35% fino a 25 mq. L'eccedenza il 10%	mq 10.53
BALCONE OVEST	mq 11.30	mq 11.30	25%	mq 2.83
BALCONE EST	mq 16.20	mq 16.20	25%	mq 4.05
VERANDA SU BALCONE OVEST	mq 0.90	mq 0.90	60%	mq 0.54

superficie appartamento in villa mq 181.37

AREA ESTERNA

Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
PISCINA	mq 36,00	mq 36,00	40%	mq 14.40
GIARDINO	mq 503.50	mq 503.50	10% fino a 25 mq oltre 2%	mq 12.07

superficie area esterna mq 26.47

La superficie commerciale complessiva risulta mq 207.84.



QUESITO "m"

*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato***

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale

Si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Secondo la dottrina estimale per la determinazione di detto valore di mercato sono due i procedimenti da adottare, aventi come fondamento logico la comparazione: metodo diretto sintetico e metodo indiretto o analogico.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

La stima sintetica comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d'uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

ANALISI DI STIMA:**✓ OSSERVATORIO IMMOBILIARE:**

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'anno 2021 II semestre, per la Zona D1/Periferica/C/DE : GROTTA DEL BUE-MASSA ANNUNZIATA- OMBRA SOCCORSO-MOMPILIERI- SETTEPANI-GONNELLA-POMPEO VECCHIO, in cui ricade la Via Pirandello, **per immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo economico con tipologia prevalente di ville e villini** in stato conservativo normale il valore di mercato unitario risulta compreso tra 900,00 €/mq e 1.350,00 €/mq.



✓ OFFERTE DI VENDITA:

Sono state prese in considerazione un numero congruo di inserzioni di compravendita significative di immobili focalizzate sullo stesso “segmento di mercato”, nelle medesime condizioni di conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, ecc.

COMPARABLES PER IL SEGMENTO DI MERCATO					
N.	Tipologia	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo/mq
1	villa	Via del Bosco	€ 205.000	230 mq	891,30 €/mq
2	Quadrilocale in villa	Via degli Iris	€ 135.000	108 mq	1.250,00 €/mq
3	Appartamento in villa	Massa Annunziata	€ 132.000	115 mq	1.147,82 €/mq
4	Appartamento in villa	Via delle ginestre	€ 115.000	80 mq	1.437,50 €/mq
5	villa	Ara di Giove	€160.000	135 mq	1.185,18 €/mq
Valore medio unitario delle inserzioni					1.182,36 €/mq
Raggiungo alea di contrattazione (15%)					1.005,00€/mq

Il valore unitario medio delle inserzioni è stato ragguagliato con l’alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita. Per quanto sopra è stato ritenuto opportuno applicare una detrazione pari al 15%, ricavando un valore unitario medio ragguagliato pari a €/mq 1.005,00.

✓ VALORE MEDIO DI STIMA:

Dai valori ricavati dall’Osservatorio Immobiliare e dalle offerte di vendita sul mercato, si ricava **il valore medio di stima:**

$$V_{\text{medio di stima}} = \text{€/mq} (800,00 + 1.350,00 + 1.005,00) : 3 = 1.051,67 \text{ €/mq}$$

✓ DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’IMMOBILE:

Essendo la superficie commerciale dell’immobile pari a 206.54 mq, si ottiene il più probabile valore di mercato pari a

$V_{\text{mercato}} = \text{Valore medio di stima } \text{€}/\text{mq} \times \text{superficie commerciale mq}$

$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 1.051,67/\text{mq} \times 207,84\text{mq} = \text{€ } 218.579,09$

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

Spese per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria **da detrarre € 25.000,00**

Si ottiene € = € 218.579,09 - € 25.000,00 = € 193.579,09

Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

Per il caso in esame si ritiene congrua una decurtazione del 18%

€ 193.579,09 - 20% = € 158.734,85

in cifra tonda € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)

QUESITO "n"

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, per la tipologia, per l'ubicazione e per la distribuzione dei locali si procederà alla vendita in **UN UNICO LOTTO**.

QUESITO "o"

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

Durante il sopralluogo di giorno 26 Maggio 2022 è stato effettuato rilievo metrico e fotografico. Si allega documentazione fotografica e planimetria con i coni ottici (ALLEGATO 4).

Mediante il sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Catania è stata acquisita planimetria catastale dell'immobile (ALLEGATO 2.3).



QUESITO “p”

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

Il bene pignorato è in testa ai debitori esecutati che detengono l'intera proprietà in ragione di 1/2 ciascuno.

Non si tratta di bene indiviso.

**QUESITO “q”**

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

*A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Non si è nel caso di più beni pignorati in quota.

Trattasi di un solo bene che risulta in testa ai debitori esecutati che detengono l'intera proprietà in ragione di 1/2 ciascuno.



CONCLUSIONI**LOTTO UNICO**

Intera proprietà di Appartamento in villa in Mascalucia, Via Luigi Pirandello 40 – piano terra
Individuato al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia **foglio di mappa n. 5 - particella 265 sub 2** piano t, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 161 mq totale escluse aree scoperte mq 145, rendita catastale € 890,89 (in catasto Via del Bosco n. 241).

Superficie commerciale: 207,84 mq

Valore a base d'asta: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)

Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, la scrivente rimette la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata.

Gravina di Catania,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico esperto per la stima
 Dott. Ing. Caterina Dipollina
 f.to digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO DEGLI ALLEGATI**ALLEGATO 1 SOPRALLUOGO**

- ALLEGATO 1.1 Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo tramite raccomandata al debitore del 20/04/2022*
- ALLEGATO 1.2 Comunicazione inizio operazioni peritali tramite PEC al rappresentante legale del creditore del 20/04/2022*
- ALLEGATO 1.3 Comunicazione sopralluogo tramite PEC al rappresentante legale del creditore del 19/05/2022*
- ALLEGATO 1.4 Verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo del 04/05/2022 e del 26/05/2022*

ALLEGATO 2 AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO E ISPEZIONI IPOTECARIE

- ALLEGATO 2.1 Estratto foglio di mappa (Foglio n. 5)*
- ALLEGATO 2.2 Elaborato planimetrico*
- ALLEGATO 2.3 Planimetria catastale F. 5 part. 265 sub.2.*
- ALLEGATO 2.4 Visura storica - F. 5 part. 265 sub.2*
- ALLEGATO 2.5 Ispezione ipotecaria per immobile*

ALLEGATO 3 DOCUMENTI VARI

- ALLEGATO 3.1 Copia atto di compravendita terreno*
- ALLEGATO 3.2 Istanza di accesso agli atti*
- ALLEGATO 3.3 Documentazione tecnica da accesso agli atti presso UTC Mascalucia*

ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E GRAFICI