

**TRIBUNALE di TERMINI IMERESE**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**"Soggetto C"**  
**contro**  
**"Soggetto A"+ "Soggetto B"**  
**R.Gen.C. n°152/2018**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

- *RELAZIONE di CONSULENZA*
- *ALLEGATI - (Tav. "1" a Tav. "A<sub>Custode</sub>")*

**Giudice**  
**Dott.ssa L. Di Bernardi**

ING. MAURIZIO DI PAOLA - Principe di Villafranca n°29 - 90141 - PALERMO



**TRIBUNALE di TERMINI IMERESE**



**INDICE**

1. QUESITI POSTI AL CTU	pag.	02
2. PREMESSE	pag.	18
3. SOPRALLUOGHI	pag.	19
4. ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI	pag.	20
5. DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag.	24
6. FORMAZIONE LOTTI	pag.	28
7. DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	29
8. SITUAZIONE CATASTALE	pag.	37
9. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	pag.	42
10. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	pag.	45
11. REGOLARITA' PROFILO EDILIZIO URBANISTICO	pag.	47
12. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag.	57
13. VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	pag.	58
VERIFICA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO		
14. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag.	62
15. VALUTAZIONE DEI BENI	pag.	63
16. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA IMMOBILI	pag.	68
17. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE E REGIME PATR.LE	pag.	68
18. ELENCAZIONE ALLEGATI	pag.	70



**TRIBUNALE di TERMINI IMERESE**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**- GIUDICE dott.ssa L. DI BERNARDI -**  
**- Procedura di espropriazione immobiliare -**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**GENERALE**



- **R.Gen.E. n°152/2018** promossa dalla  
- ✓ - **SOGGETTO“C”c/ SOGGETTO“A-B”+1** -

Autorità Giudiziaria: Ill.mo G.Es. Dott.ssa L. Di Bernardi

**- 1.) QUESITI POSTI AL CTU**

- ☞ **Mandato:** ...

*Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:*

**QUESITO n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

- *qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
- *qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*



*In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

*Al riguardo:*

- *nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*
  - *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
  - *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
  - *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
    - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
    - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
- *nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale*



*(difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.*

*I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.*

*In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*

*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.*

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

*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

*I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."*

*Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

*Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la*



*maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate 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, le condizioni di manutenzione, 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.*

*In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

*La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito,*



*l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.*

*Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

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

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

*In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

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

*A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);*

*- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

*- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*



□ se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

□ se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

□ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

□ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_;





**LOTTO n. 2 : ecc.**

*Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.*

*L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.*

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

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo, l'esperto:*

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*



Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia



costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

□ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

□ deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi



dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà 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, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che



per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la l. 47/1985 non è stata abrogata;

□ concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.



*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

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

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

*In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

*a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

*b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

*c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*

*e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;*

*f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di*



*esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

*In particolare, l'esperto indicherà:*

*Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

*Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

*Tra questi si segnalano:*

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

**QUESITO n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del*



soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );





□ *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*

□ *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

*L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.*

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.*

*A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite.*

*L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).*

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.*

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

*In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:*



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

**QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di **PROGETTO DI DIVISIONE**.

**QUESITO n. 14:** acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE** certificato di stato civile dell'esecutato.

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli



*effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

§§§§§§§§§§

**- 2.) PREMESSE**

- Il giuramento di rito, insieme all'accettazione dell'incarico, è stato prestato il 19/Ottobre/2018, c/o la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari mediante sottoscrizione del verbale di conferimento.

§§§§§§§§§§

- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Il sottoscritto ing. Maurizio Di Paola, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4059 con Studio Tecnico in Palermo Via P.pe di Villafranca n°29. Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento civile in epigrafe riportato, avendo in data 24/febbraio /2022 espletato l'incarico, rimette all'attenzione del Giudice Es. Dott.ssa L. Di Bernardi del Tribunale di Termini Imerese, la seguente relazione di perizia corredata di elaborati grafici, documentazione catastale, documentazione ipo/catastale, documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna (Pa) -Ufficio Anagrafe- Ufficio Stato Civile, verbale di sopralluogo, rilievo fotografico e parcella professionale.

- Si rappresenta altresì che in data odierna è stata inoltrata alle parti (precedente, intervenuto ed esecutati) copia della relazione e parimenti agli Esecutati con raccomandata a.r.. Si allega ricevuta di invio (cfr. all.) e consegna PEC per i Legali.

- Si specifica che è stato individuato con la lettera "soggetto A e B" i nominativi degli Esecutati, "soggetto C" il nominativo del creditore precedente e "soggetto D" il creditore intervenuto, *le terze parti sono state campite.*



- Detti nominativi sono riportati, in un separato allegato, all'attenzione del sig, Giudice come da Mandato disposto.

§§§§§§§§§§

**- 3) SOPRALLUOGO -**

- Si riporta in forma chiara quanto manoscritto dallo scrivente nei verbali di sopralluogo redatti (cfr. alleg.)

→**1° sopralluogo:** .....Il giorno tre del mese di dicembre dell'anno duemiladiciotto per quanto concordato con il Custode nominato dott. Barrante Salvatore ci siamo ritrovati suoi luoghi alle ore 12:30 cioè c/o l'immobile che insiste al piano 3° del maggior fabbricato a 4 pft ubicato in Ciminna in questa P/zza Umberto I, n°8 oltre lo scrivente CTU collaborato dall'ing. Collica S. e S. Garifo, con il dott. Barranti S.

- A questo punto si procede con il rilievo metrico, tipologico e fotografico dell'unità sopra specificata-

- Si precisa che la stessa si presenta in uno stato di abbandono con elementi edilizi divelti e/o distaccati dalla loro originaria sede (pezzi sanitari) rivestimenti in piastrelle ect. per quanto palesato giusta effettuazione di numerose foto oltrechè da dettagli riportati in separati fogli -

- Alle ore 13:15 il Custode si allontana per motivi di lavoro lasciando i tecnici a proseguire le operazioni di rilievo-

- Si evidenzia infatti l'assenza di taluni infissi interni (porte) ed esterne come da foto.

- Lo stabile presenta ulteriore ingresso dal retro.

- Le operazioni proseguono fino alla 14:15- L.C.S. (da tutti i presenti)

§§§§§§§§§§

**- 4.) ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI AL C.T.U.**

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**



- L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.
- In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
- Al riguardo:
  - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
  - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
- In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
- Al riguardo:
  - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
    - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
    - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla



data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
  - In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.
  - I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
  - In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
  - Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.
  - L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.



- Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).
- In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
- I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."
- Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio
- **QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo



*catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

- *Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate 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, le condizioni di manutenzione, 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.*
- *In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.*
- *Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*
- *La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*
- *Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*
- *Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*
- *In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.*
- *Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*
- *Il sottoscritto CTU dopo aver esaminato gli atti della procedura di esecuzione relativa al pignoramento in danno agli esecutati, - allibrata al ruolo esecuzioni con il n°152/2015 Sezione Esecuzione Immobiliari - Tribunale di Termini Imerese, insieme agli accertamenti tecnici, metrici e tipologici eseguiti nel corso del sopralluogo prima accennato ed ai pari riscontri effettuati presso gli uffici pubblici quali, Agenzia delle En-*





trate, Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna - Settore Edilizia Privata -  
Settore Condono -Settore Urbanistica descrive quanto richiesto in forza ai quesiti posti in mandato.

§§§§§§§§§§

**-5) - DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Si riporta appresso per mera completezza ciò che è indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **09/07/2018** ai nn°**26649/20273** a favore della SOGGETTO"C"Roma contro SOGGETTO"A-B" Carla nata a Palermo (PA) il 16.01.1981, CF. .... e SOGGETTO"A-B" nato a Marianopoli (CL ) il 19.07.1970. CF. .... come peraltro si evince sia dalla relazione ipo-catastale che dalla copia della Nota di Trascrizione (cfr atti), da cui:

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

La **SOGGETTO"C"**, in persona del Presidente e legale rappresentante pro-tempore, con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30 aderente al Fondo interbancario di Tutele dei Depositi, C.F. e P. IVA 09339391006, quale conferitaria di tutte le attività e passiva già BNL Spa ( C.F.00651990582 P. IVA 00920451002) giusta atto di conferimento notaio Mario Liguori di Roma del 20.9.2007 Rep. 150845, Racc. 32823, rappresentata difesa dall'Avv. Lucio Ghia, C.F. GII1LU42H04F839G - pec: [luccio-ghia@ordineavvocatiroma.org](mailto:luccio-ghia@ordineavvocatiroma.org), giusta procura generale alle liti conferita in data 31.10.2007, per atto Notaio Mario Liguori di Roma Rep. N. 151301, il quale ai fini della presente procedura legge domicilio in Palermo, Viale Francesco Scaduto, 2/d, presso e nello Studio dell'Avv, Michele Romano;

**PREMESSO**



*Che con contratto per Notar Dott. Claudio ROCCA. di Palermo del 29.05.2008, rep. n. 7007, racc. n. 2546, munito di formula esecutiva ex art 476 c.p.c. in data 18.04.2018. la ..... concedeva un mutuo per la somma di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00) ai Sigg.ri Giuseppe SOGGETTO“A-B”nato a Marianopoli (CL ) il 19.07.1970. CF. .... SOGGETTO“A-B” nata a Palermo (PA) il ..... da restituirsi mediante il versamento di rate mensili posticipale al tasso di interesse dei 6,30% come previsto dall'art. 4 delle Condizioni generali di mutuo allegato A al summenzionato contratto di finanziamento;*

*-che come sancito dall'art. 1 del contratto di mutuo, al momento della sottoscrizione la parte mutuataria dichiarava di ricevere dalla Banca la somma di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00) costituente l'interno importo del mutuo, dando conseguentemente all'Istituto bancario ampia e definitiva quietanza;*

*-che le parti convenivano che il mancato pagamento di ogni somma dovuta a qualsiasi titolo avrebbe prodotto di pieno diritto dal giorno della scadenza, gli interessi di mora meglio precisati all'art. 8 delle Condizioni generali di mutuo allegato sub. A al contratto di mutuo;*

*-che l'art. 11 delle Condizioni: generali di mutuo allegato sub. A al contratto di mutuo prevede espressamente che, nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, la Banca avrà la facoltà di chiedere il rimborso del mutuo prima della scadenza convenuta (art. 1186 c.c ), ovvero avrà diritto di risolvere ipso iure ai sensi dell'art 1456 ex. il contratto, in entrambi i casi senza necessita di costituzione in mora né di domanda giudiziale;*

*- in forza del sopra menzionato contratto di mutuo veniva iscritta ipoteca presso Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Palermo, in data 19.06.2008, ai nn. Reg. generale 36393 e reg. particolare n 6751 in favore della*



..... e contro i Sigg.ri Giuseppe SOGGETTO "A-B" e Carla SOGGETTO "A-B", sul seguente immobile, di proprietà de' stessi per la quota di 1/2 ciascuno, sito nel Comune di Ciminna (PA) e precisamente:

1) appartamento censito al N.C.F.U. del Comune di Ciminna (PA) al foglio MU, particella

1090 subalterno 17, Cat A/2 vani 7,

- che la ..... con delibera di assemblea del 10 novembre 2008 a rogito Notar Paolo Sala di Milano rep. 193397 progr. 20178, ha modificato la propria denominazione sociale in ....., C.F. e P.Iva 09464450155;

- che la ....., C.F. e P. Iva 09464450155 in forza di atto di fusione del 12 dicembre 2011 a rogito del Notaio Matto Liguori di Roma rep. 170386 racc. 38291 è stata incorporata da..... C.F. e P.IVA 09339 91 006, giusta autori/azione ..... con provvedimento del 4 ottobre 2011;

- che per effetto del citato atto di fusione tutti i crediti vantati da ..... sono trasferiti unitamente ad ogni atto attività e passività diritto azione ragione o obbligo di qualsiasi natura alla incorporante.....;

- che il precetto di pagamento notificato in data 03.05.2018 per la somma di Euro 131.496,10 oltre interessi moratori dal 20.04.2018 fino al reale soddisfo, spese e competenze successive occorrente è rimasto a tutt'oggi privo di alcun riscontro;

Tanto premesso la ....., in persona del legale rappresentante pro tempore ut supra rappresentata difesa e domiciliata;

**CHIEDE**

-che in favore della SOGGETTO "C" e contro i Sigg. Giuseppe SOGGETTO "A-B" nato a Marianopoli (CL) il ..... SOGGETTO "A-B" nata. a Palermo (PA) il 16.01.1981, ..... venga eseguito il pignoramento sui seguente immobile, di proprietà degli stessi per la quota di 1/2 ciascuno, sito nel Comune di Ciminna (PA) precisamente:



1) appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Ciminna (PA), al foglio MU, particella 1090, subalterno 17, Cat. A/2, vani 7;

Roma -Termini Imerese, maggio 2018

Io sottoscritto *Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Termini Imerese, visti il titolo ed il precetto di cui, sopra, ho sottoposto a pignoramento, l'immobile innanzi descritto, nonché tutte le sue adiacenze, pertinenze, frutti, con quanto vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto possa reputarsi immobile ai sensi di legge e sia comunque ritenuto gravabile, ed*

**ho ingiunto**

*ai Sigg.ri Giuseppe SOGGETTO“A-B”e Carla SOGGETTO“A-B”, di astenersi dal compiere qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile stesso con relativi accessori, pertinenze frutti, quindi*

**ho invitato**

*i S  Carla SOGGETTO“A-B” a rendere, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione del Tribunale Civile di Termini Imerese la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente, con avvertenza che in mancanza ovvero in caso di irreperibilità le successive notifiche o comunicazioni allo stesso dirette saranno effettuate presso la summenzionata Cancelleria,*

**ho avvertito**

*altresì i Sigg.ri. Giuseppe SOGGETTO“A-B”e Carla SOGGETTO“A-B”: che possono sostituire il bene pignorato con una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che a pena di inammissibilità, siano dallo stesso depositate in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita e/o*



*l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.*

**ho avvertito**

*altresi i Sgg.ri Giuseppe SOGGETTO“A-B”e Carla SOGGETTO“A-B” che, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., secondo comma, terzo periodo, l'opposizione all'esecuzione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.*

§§§§§§

**-6) - FORMAZIONE LOTTI**

- In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, dalla consistenza e articolazione del bene immobiliare ed anche per quanto censito nel catasto Fabbricati del Comune di Ciminna, seppur con talune modifiche appresso detagliate (cfr capitolo), è possibile prevedere, convenientemente, la **formazione di UN SOLO LOTTO QUALE LOTTO UNICO**.

- **Da cui:**

- **Appartamento sito nel Comune di Ciminna (PA), Piazza Umberto I, n.8, identificato al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU, P.Ila 1090, Subalterno 17 - piano 3, interno F, Cat. A/2, Classe 2, vani 7 - superficie catastale 138 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup> - Rendita € 542,28;**

§§§§§§§§§§

(<sup>1</sup>) Totale escluse aree scoperte -



- Si rileva, preliminarmente, che i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'esatta individuazione dell'immobile in questione con particolare riguardo agli identificativi catastali ivi trascritti - infatti - il compendio risulta distinto al Catasto fabbricati del Comune di Ciminna  
**-al Fg.MU - P.Illa 1090, Sub 17, Cat.A/2, Cl 2,vani 7, Rendita € 542,28-**

§§§§§§§§§§

**- 7) DESCRIZIONE IMMOBILE**

• **LOTTO UNICO**

- - *Appartamento sito nel Comune di Ciminna (PA), Piazza Umberto I, n.8, identificato al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU, P.Illa 1090, Subalterno 17 - piano 3, interno F, Cat. A/2, Classe 2, vani 7 - superficie catastale 138 m<sup>2</sup> (2) - Rendita € 542,28;*
- Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo con porta d'ingresso ubicata a destra del ballatoio di livello (cfr Tav. "1/2") -
- L'appartamento fa parte di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ciminna (PA) con ingresso da questa Piazza Umberto I n.8 su cui prospettano cinque piani fuori terra,



(2) Totale escluse aree scoperte -





Piazza Umberto - Ciminna

mentre sul retro di Via Cucchiara, stante la morfologia che degrada da nord-sud, risulta a tre piani fuori terra. (vedi da foto n°1 a n°5).



Via Cucchiara - Ciminna

. Il fabbricato è accostato alla storica Chiesa del Purgatorio del XV secolo dedicata a S. Pietro. (v. foto)

- Il manufatto presenta una struttura portante del tipo intelaiata a maglie chiuse, costituite da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e orizzontamenti (solai) verosimilmente in latero cemento.

- La copertura è piana.

- La finitura esterna è costituita da uno strato di intonaco civile tinteggiato (vedi da foto n°2 a n°5).



- L'ingresso allo stabile avviene, sia dalla principale Piazza Umberto I dal citato civico n°8, tramite un portoncino in legno a due ante, che dal retro dalla prefata Via Cucchiara n°32 a mezzo di un analogo serramento anch'esso a due ante in legno.



- Superati gli indicati accessi ci si immette nel corpo scala che appare rifinito, nelle pedate e nelle alzate, da elementi di marmo, con involucro intonacato e tinteggiato.

- La costruzione non è dotata di impianto di ascensore (vedi foto n°6).

- L'appartamento si compone di: *ingresso/salone, cucina, vano letto matrimoniale, due camerette, n°2 servizi w.c., un balcone fronte Piazza Umberto I e balconcino a petto entro pozzo luce (cfr. Tav. "3").*

- Per completezza di riporta quanto indicato a riguardo nell'atto di compravendita Notaio C. Rocca del 29/maggio /2008 - Rep. 7006 - Racc. n. 2545 da cui a stralcio ...

*... composta da **salone, due vani, cucina, w.c., e disimpegno (consistenza catastale 7 vani catastali) (cfr. TavA<sub>Notaio</sub>").***

- La distribuzione è caratterizzata da un ingresso che si immette direttamente nell'ampio vano **salone** che smista a sinistra nel vano **cucina** e nel contiguo servizio **w.c.**, mentre a destra, fruendo del **disimpegno**, si accede alle restanti tre camere e altro servizio **w.c.**. (cfr Tav. "3")





- Giova preliminarmente segnalare che lo stato conservativo appare alquanto scadente in tutti gli aspetti afferenti le finiture in senso lato -
- Si palesano infatti elementi di pavimentazione e rivestimenti danneggiati e/o distaccati ciò vale anche per gli impianti tecnologici (vedi da foto n°3 a n°30).
- La pavimentazione è costituita da quadroni in ceramica 30\*30 cm<sup>2</sup> le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati
- L'altezza interna fra il piano pavimentato e il soffitto misura mt 2,90 ca.
- Su taluni vani si palesano pareti rivestite con elementi di pietrame disposti a tutta altezza collocati con modalità *opus-incertum* unite ad altre pareti intonacate e tinteggiate. Si riscontrano altresì articolati passaggi con archi rivestiti da elementi di mattoni in cotto (v. foto).



- Giova precisare che l'alloggio si presenta con i servizi igienici privi di quasi tutti pezzi sanitari, con rivestimenti parietali rimossi, mentre risulta esistente la sola pavimentazione. Taluni punti di attacco, dell'impianto idrico, si presentano a vista (vedi foto da n°23 a n°24).
- Il servizio w.c., contiguo al vano cucina, presenta due pezzi sanitari collocati quali tazza a sedere e bidet in porcellana, quest'ultimo elemento privo di rubinetteria-





- I serramenti esterni sono costituiti da telai in alluminio preverniciato chiusi da pannelli in vetro camera e tapparelle con stecche di plastica, taluni riscontrati danneggiati.
- Gli infissi interni non sono esistenti in altri termini sono stati rimossi e si rinvencono soltanto i c.d. falsi telai in legno (vedi da foto n°20 a n°28).
- Gli accessori del vano cucina si presentano in muratura così come il camino e la cappa, rivestita con elementi in laterizio. Anche in questo vano non si rinvencono elettrodomestici ed accessori così come i pezzi sanitari quali lavelli. Si rinvencono le condutture, originariamente collegate alle utenze, a vista.
- Le pareti sono rifinite, per un altezza di un metro circa dal piano pavimentato, con tessere in pietra e cornice, mentre la parte superiore a



detta fascia fino al soffitto, si presenta con finitura ad intonaco tinteggiato.



- Il balcone di cui è dotato l'appartamento fronteggia la principale Piazza Umberto I, ed è di forma rettangolare, pavimentato con piastrelle di ceramica e delimitato con parapetto in muratura e superiore corrente in ferro come anche, per i due lati corti, da telai in ferro chiusi da inserti di vetro martellato. A detto balcone si accede attraverso il vano cucina, come meglio rappresentato nella tavola grafica all'uopo redatta e allegata (cfr Tav. "3")-

- Gli impianti tecnici cioè elettrico/citofonico/idrico/sanitario in ragione dello stato di abbandono non sono verificabili in quello elettrico non sfugge palesare l'avvenuta rimozione anche dei frutti e delle relative cornici.





- Si constata l'esistenza di fan-coil all'interno dell'appartamento e dei relativi compressori all'esterno.
- Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare per tutto quanto sopra può definirsi "scadente". (cfr Tav. "6" - (vedi da foto n°3 a n°28)

§§§§§§§§§§

L'appartamento misurato consta di una superficie commerciale coperta<sup>3</sup> pari a 142,00 mq cui sommeremo il 30% della quadratura del balcone (8.40 mq): (cfr Tav. "4")

$$\text{mq. } 142,00 + (8,40 \times 30\%) = \boxed{144,50 \text{ mq}}$$

§§§§§§§§§§



- **Coerenze**

- L'appartamento confina (cfr. planimetria catastale Tav. "1<sub>catasto</sub>") a Sud con Piazza Umberto I, a Nord con Via Cucchiara, ad est con Piazza D'Armi e con altro appartamento e corpo scala, infine ad ovest con i fabbricato contiguo alieno e corpo scala.

- Per completezza di riporta altresì quanto indicato a riguardo nell'atto di compravendita Notaio C. Rocca del 29/maggio /2008 - Rep. 7006 - Racc. n. 2545 da cui a stralcio (Tav. "A<sub>Notaio</sub>")...

... confinante con la predetta Piazza Umberto I°, con vano scala, con appartamento complanare di proprietà Sarullo Paolo e con Piazza D'Armi .

§§§§§§§§

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

- *L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

*Al riguardo, l'esperto:*

- *deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*
- *In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*
- *deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
- *A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);*

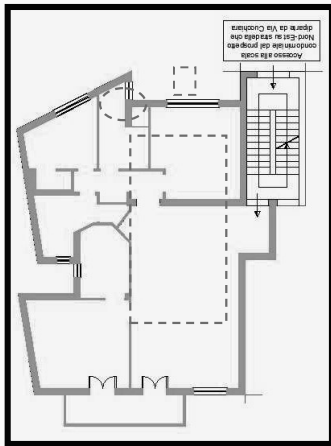
<sup>3</sup> Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e il 50% dei muri comuni



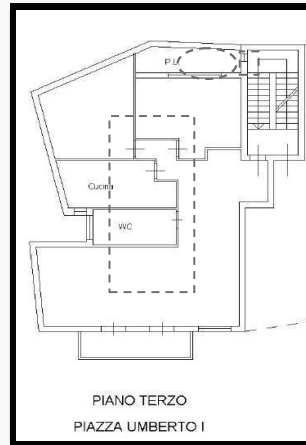
- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.
- Al riguardo, l'esperto:
  - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
  - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
    - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
    - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.
- Si sotto riporta una prima schematizzazione, giusta tavola d'insieme all'uopo redatta dallo scrivente Ausiliario, di confronto fra l'attuale distribuzione e la raffigurazione depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ciminna - da cui emergono talune difformità (cfr. Tav."7/8") - (cfr. Tav. "1<sub>Catasto</sub>")- appresso meglio descritte, nel capitolo dedicato.



Stato attuale dei luoghi  
(p. terzo)



Stralcio Planimetria  
Catastale (p. terzo)



- Si rileva preliminarmente per quanto dianzi accennato che i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'esatta individuazione dell'immobile in questione con particolare riguardo agli identificativi catastali ivi trascritti, e sotto riportati, giusta visure catastali e planimetria depositata c/o l'Agenzia delle Entrate, distinta nel sub 17 della particella 1090 del Fg MU del N.C.E.U. del Comune di Ciminna (PA) seppur occorre puntualizzare che l'area di sedime del fabbricato occupa, in misura maggiore, la contigua p.lla 1091 del medesimo foglio.

- La planimetria catastale, depositata c/o l'Agenzia delle Entrate (cfr. Tav. "1<sub>Catasto</sub>"), da riscontro, **risulta difforme** dall'attuale pianta dell'appartamento per le più volte menzionate modifiche attuate come dettagliate nelle tavole grafiche all'uopo messe a confronto con evidenziate le difformità palesate e cioè: (cfr Tav."6"/7")



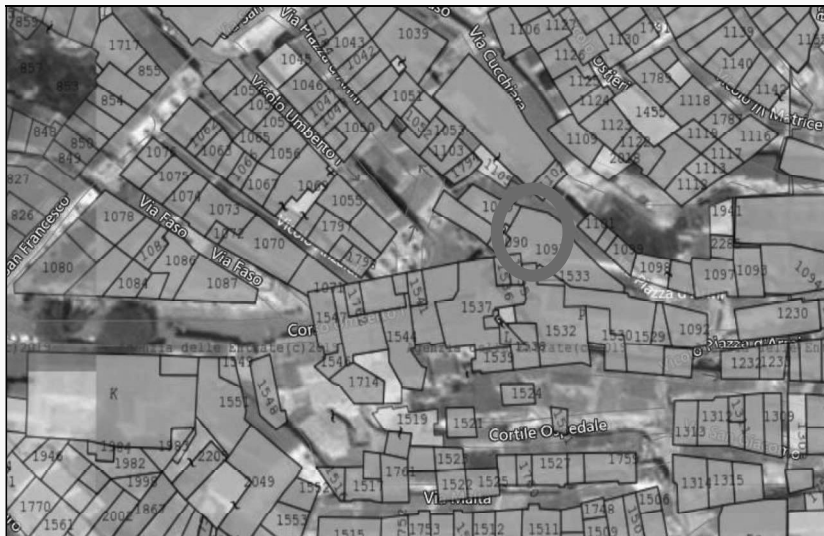
A) Aperture (finestre) non rappresentate nella planimetria de qua (fronte retro);

B) Si ravvisa una diversa distribuzione dei vani interni/servizi igienici e servizio cucina.

§§§§

- Per le modifiche delle distribuzioni interne delle tramezzature l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale può attuarsi con costi orientativi apprezzati nella stima dell'unità immobiliare in questione, come appresso descritte, previa regolarizzazione delle difformità, da operare presso l'UT del Comune di Ciminna.

- Per quanto in mandato, si è proceduto altresì per meglio individuare il fabbricato cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, ad effettuare una sovrapposizione della ortofoto della zona, con la mappa catastale, entrambe reperite dai siti internet dedicati (Google Earth/Geolive), come da rappresentazione appresso allegata.







- **LOTTO UNICO** Appartamento sito nel Comune di Ciminna (PA), Piazza Umberto I, n.8, identificato al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU, P.Illa 1090, Subalterno 17 - piano 3, interno F, Cat. A/2, Classe 2, vani 7 - superficie catastale 138 m<sup>2</sup> (4) - Rendita € 542,28;

- L'unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Ciminna (Pa) al foglio MU - p.Illa 1090, al subalterno 17, intestato a:

- SOGGETTO "A-B" Carla nata a Palermo il 16/01/1981 C.F. D..... proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con SOGGETTO "A-B";

- SOGGETTO "A-B" nato a Marianopoli il ..... proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con SOGGETTO "A-B" Carla.

CATASTO URBANO DI CIMINNA (PA)				PARTITA n.				
Foglio	Num.	Sub.	ubicazione	Sup cat.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.
MU	1090	17	Piazza Umberto I n.8 piano terzo, interno F	138m <sup>2</sup>	A/2	2	7 vani	€ 542,28

- Si allega la planimetria catastale (cfr. Tav. "1<sub>Catasto</sub>"), la visura storica per immobile (cfr. Tav. "2<sub>Catasto</sub>") e l'estratto di mappa (cfr. da Tav.

(4) Totale escluse aree scoperte -



"3<sub>Catasto</sub>"); documenti richiesti e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Palermo a mezzo sito internet dedicato.

§§§§§§§§§§

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

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** - *piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ , piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ , p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_) , sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno );*

**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_ ;

**LOTTO n. 2 :** *ecc.*

*Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.*

*L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.*

§§§§§§§§§§

- Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da un appartamento per civile abitazione posto al **piano terzo con porta d'ingresso ubicata a destra del ballatoio di livello**, di un fabbricato ubicato nel Comune di Ciminna (PA) con ingresso da questa in Via Umberto I n.8 ed anche da Via Cucchiara n°32



- Il manufatto presenta una struttura portante del tipo intelaiata a maglie chiuse, costituite da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e orizzontamenti (solai) verosimilmente in latero cemento. - La copertura è piana. - La finitura esterna è costituita da uno strato di intonaco civile tinteggiato.

- La costruzione non è dotata di impianto di ascensore

- L'appartamento si compone di: *ingresso/salone, cucina, vano letto matrimoniale, due camerette, n°2 servizio w.c., un balcone fronte Piazza Umberto I e balconcino a petto entro pozzo luce (cfr. Tav. "3").*

- Giova preliminarmente segnalare che lo stato conservativo dell'immobile appare scadente in tutti gli aspetti afferenti le finiture in senso lato – con elementi di pavimentazione e rivestimenti danneggiati e/o distaccati ciò vale anche per gli impianti tecnologici.

- La pavimentazione è costituita da quadroni in ceramica 30\*30 cm<sup>2</sup> le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati - L'altezza interna fra il piano pavimentato e il soffitto si misura in mt 2,90 ca.

- Un servizio igienico risulta privo di tutti pezzi sanitari, con rivestimenti rimossi, mentre risulta esistente la pavimentazione. Il servizio w.c. contiguo al vano cucina presenta soltanto due pezzi sanitari collocati quali tazza a sedere e bidet in porcellana, quest'ultimo elemento privo di rubinetteria-

- I serramenti esterni sono costituiti da telai in alluminio preverniciato chiusi da pannelli in vetro camera e tapparelle con stecche di plastica.

- Gli infissi interni non sono esistenti in quanto rimossi, piuttosto si rinvengono i cosiddetti falsi telai in legno.

- Il vano cucina si presenta in muratura dotato di camino e cappa rivestiti da elementi in laterizio. Anche in questo ambito, sono stati rimossi i pez-



zi sanitari\lavelli, gli elettrodomestici, accessori con condutture a vista. Le pareti sono rifinite, per un'altezza di un metro circa dal piano pavimentato, con tessere in pietra e cornice, mentre la parte superiore, fino al soffitto, con finitura ad intonaco tinteggiato come il soffitto.

- Il balcone di cui è dotato l'appartamento fronteggia la principale Piazza Umberto I ed è fruibile dal vano cucina, come meglio rappresentato nella tavola grafica all'uopo redatta e allegata. (cfr. Tav. "3").

- Gli impianti tecnologici quali elettrico/citofonico/idrico/sanitario in ragione dello stato di abbandono non sono verificabili.

- Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare per tutto quanto sopra può definirsi "scadente". (cfr. Tav. "6")

L'appartamento misurato consta di una superficie commerciale coperta<sup>5</sup> pari a 142,00 mq cui sommeremo il 30% della quadratura del balcone (8.40 mq):  $mq. 142,00 + (8,40 \times 30\%) = 144,50 \text{ mq}$  (cfr. Tav. "4")-

- L'appartamento confina (cfr. planimetria catastale Tav. "1<sub>catasto</sub>") a Sud con Piazza Umberto I, a Nord con Via Cucchiara, ad est con Piazza D'Armi, altro appartamento e corpo scala, infine ad ovest con i fabbricati contigui alieno e corpo scala.

- L'appartamento sito nel Comune di Ciminna (PA), Piazza Umberto I, n.8, è identificato al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU, P.IIa 1090, Subalterno 17 - piano 3, interno F, Cat. A/2, Classe 2, vani 7 - superficie catastale 138 m<sup>2</sup>(<sup>6</sup>) - Rendita € 542,28;

- L'unità immobiliare è dotata di permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Ciminna (Pa) in data 2 ottobre 2007, n. 10434 di protocollo -.

<sup>5</sup> Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e il 50% dei muri comuni

(<sup>6</sup>) Totale escluse aree scoperte -



- Come precisato nel capitolo di verifica della regolarità edilizia - urbanistico, l'immobile presenta delle difformità sia per la diversa distribuzione interna, rispetto al progetto approvato, che per talune discordanze della sagoma esterna del fabbricato ed infine per l'inesistenza del corpo ascensore nonostante in progetto.-

- In ordine alla diversa distribuzione interna la stessa variazione potrà regolarizzarsi con istanza indirizzata all'U.T. del Comune di Ciminna e successivamente si procederà con l'aggiornamento catastale, fermo restando che le segnalate modifiche riguardanti l'involucro del fabbricato, sono state partecipate all'Ufficio Tecnico e che pertanto ne è a conoscenza. (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>") - (cfr da Tav. A<sub>Comune</sub> a Tav. F<sub>Comune</sub>)- (cfr da Tav. 1<sub>Comune</sub> a Tav. 6<sub>Comune</sub>)-

§§§§

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

- **L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

**A questo riguardo, l'esperto:**

- **deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;**

- **può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.**

**In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal**



*creditore procedente.*

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

*Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

*L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

§§§§

..... Per quanto dianzi rassegnato l'appartamento oggetto della procedura esecutiva è pervenuto agli Esecutati - in regime di comunione dei beni giusta atto di vendita **Notar Claudio Rocca** del 29 maggio 2008 (cfr. Tav. "A<sub>Notaio</sub>") Rep. n.7006 - Racc. 2545 - da potere della .....che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

- Alla citata ....., l'appartamento è pervenuto dal Sig. .... nata a Ciminna (PA) l'8.12.1922 e ..... nata a Ciminna il 2/12/1926 -



- A questi ultimi, detto immobile si apparteneva per averlo costruito su area di risulta acquistata, unitamente ad altri, giusto atto di compravendita e rogiti del Notaio Francesco Cascio di Palermo del 02/08/1977-Reg. a Palermo 10/08/1977 al n 13657 e trascritto il 18/08/1977 ai nn. 26901/22144 -

- Non è pleonastico rimarcare il necessario rimando alla relazione ipocatastale, appresso riportata, per le importanti informazioni dalla stessa ricavabili.

§§§§§§§§§§

- 11) QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:*

- *l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- *gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);*
- *la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

*Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.*

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

*Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).*

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*

*A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia*



costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

*In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.*

*Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*

*Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*

*Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.*

*Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:*

*- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*

*- nel caso di riscontrate difformità:*

*deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*

*deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

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

*anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi*





dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà 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, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che



*per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la l. 47/1985 non è stata abrogata;*

*□ concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.*

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

*Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

§§§§§§§§§§

*- Riguardo la situazione di regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, si precisa che nell'Atto di Compravendita del Notaio Rocca Claudio del 29/05/2008 - Rep. 7006 - Racc. n. 2545 a favore del Soggetto "A" (parte compratrice)... all'art. 6 viene indicato:*

*"La parte venditrice, ai sensi della vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica, dichiara:*

*- che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito in forza delle licenze edilizie n.12 del 21 febbraio 1977 e successiva concessione edilizia n.2 del 2 marzo 1982, entrambe rilasciate dal Comune di Ciminna (PA)*

*- che il permesso di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Ciminna in data 2 ottobre 2007, n. 10434 di protocollo.*

*- Dovendo verificare, per mera completezza, lo stato della pratica edilizia dell'appartamento in questione, lo scrivente CTU ha inoltrato diverse*



istanze indirizzate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna - con comunicazione a mezzo PEC (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>") - (cfr da Tav. A<sub>Comune</sub> a Tav. F<sub>Comune</sub>)- (cfr da Tav. 1<sub>Comune</sub> a Tav. 6<sub>Comune</sub>)- al fine di visionare la pratica edilizia de qua e quindi ottenere, per il dovuto riscontro, copia di quanto utile per la stima del compendio.

Le istanze nel dettaglio si elencano come di seguito:

**anno 2018**

- Istanza prodotta dallo scrivente CTU inoltrata il **05/Dicembre/2018** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna -finalizzata al richiesta certificazione destinazione urbanistica; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>")

**2019**

- Istanza **Richiesta BIS** inoltrata il **29/Gennaio/2019** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna - finalizzata al rilascio certificazione destinazione urbanistica e Certificato di Abitabilità/Agibilità (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>") ;
- Istanza **integrativa** inoltrata il **07/Febbraio/2019** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna - finalizzata al rilascio di Certificato di Abitabilità/Agibilità; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>")
- Istanza **integrativa** inoltrata il **26/Aprile/2019** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna - finalizzata al rilascio di Certificato di Abitabilità/Agibilità (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>") ;
- Istanza di **integrazione per richiesta documentazione tecnica bis** inoltrata il **27/Novembre/2019** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>") ;

**2020**

- Istanza **sollecito documentazione tecnico-abilitativa** inoltrata il **05/Febbraio/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>") ;
- Istanza **integrazione per richiesta documentazione tecnica bis** inoltrata il **05/Febbraio/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>") ;
- Istanza **chiarimenti Prot. N.1603 del 07-02-2020 - Risposta a Vs comunicazione integrazione per richiesta documentazione tecnica bis** inoltrata il **12/Febbraio/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");



- **Istanza integrazione per richiesta documentazione tecnica tris** inoltrata il **09/Marzo/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");
- **Istanza integrazione per richiesta documentazione tecnica tris** inoltrata il **03/Luglio/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");
- **Istanza integrazione per richiesta documentazione tecnica tris** inoltrata il **31/Luglio/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");
- **Istanza integrativa bis con riferimenti ai certificati rilasciati dal Genio Civile** inoltrata il **16/Settembre/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");
- **Istanza Integrazione per richiesta documentazione tecnica tris** inoltrata il **11/Novembre/2020** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");

2021

- **Istanza sollecito richiesta marzo 2021 Integrazione documentazione tecnica tris** inoltrata il **02/Marzo/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");
- **Istanza sollecito rilascio documentazione giusta incontro avvenuto presso Ufficio Tecnico luglio 2021** inoltrata il **25/Agosto/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");
- **Istanza sollecito richiesta marzo 2021 Integrazione documentazione tecnica tris** inoltrata il **11/Novembre/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>");
- **Istanza Prot. N.12955 del 15-11-2021 - Risposta a Vs comunicazione - Prot. N. 12866 del 12/11/2021** inoltrata il **15/Novembre/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna; (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>")
- **Istanza Prot. N.13070 del 17-11-2021 - Risposta a Vs comunicazione - Prot. N. 12955 del 15/11/2021** inoltrata il **17/Novembre/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna (cfr. Blocco "A<sub>Comune</sub>")

2022

- **Istanza prodotta dallo scrivente CTU c/o l'U.T. del Comune di Ciminna - finalizzata al richiesta certificato di stato civile con precisazione del regime patrimoniale - certificato di residenza anagrafica attuale e storica;** (cfr.Tav. 1<sub>Comune- anagrafe</sub>)

§§§§

2019



- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 1284 del 30-01-2019;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 1678 del 08-02-2019;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 4965 del 29-04-2019;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 14309 del 28-11-2019;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 1496 del 05-02-2020;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 1497 del 05-02-2020;
- Prot. N. 0001603 del 07-02-2020 - Risposta a Vs comunicazione integrazione per richiesta documentazione tecnica bis;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 1827 del 13-02-2020;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 9553 del 01-09-2020;
- Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 10188 del 17-09-2020;
- Prot. N. 10230 del 17-09-2020 - Risposta a Vs nota - Ing. Di Paola; Prot. N. 2504 del 03-03-2021 - Risposta a Vs nota - Ing. Di Paola; Prot. N. 13410 del 24-11-2021 - Risposta a Vs comunicazione Prot. N. 13138 del 18/11/2021 (cfr. Blocco "B<sub>Comune</sub>");

§§§§§§§§§§

- Successivamente il Comune di Ciminna dopo ripetuti e numerosi solleciti consegnava, a mezzo PEC, documentazioni dalle quali si potevano desumere le seguenti circostanze:

- Che in data 12/02/1977 il progetto per la ricostruzione di un edificio di civile abitazione di proprietà dei Sig.ri ..... ha ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale di Ciminna;
- Che in data 21/02/1977 è stata rilasciata dal Sindaco di Ciminna la Concessione Edilizia n°12 ai sensi dell'art.4 della Legge n°10/1977;
- Che in data 23/11/1979 è stato rilasciato dal Genio Civile di Palermo il Certificato di Conformità ai sensi dell'art.28 della Legge n°64/74;



- Che in data 28/03/1981 il Sindaco del Comune di Ciminna ha rilasciato il Certificato di Abitabilità con prot. n.1161
- Che in data 02/03/1982 il suddetto progetto è stato ri-esitato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale finalizzato al completamento dell'opera;
- Che in data 02/03/1982 è stata rilasciata dal Sindaco di Ciminna la Concessione n.2 per il completamento di un edificio di civile abitazione ai sensi dell'art.4 della Legge n°10/1977;
- Che in data 16/09/1988 il Sig. Urso Miano Vincenzo ha venduto l'appartamento sito in Ciminna Piazza Umberto I n.8 censito al N.C.E.U. alla particella 1090 sub 17 alla Sig.ra Oliveri Margherita giusto atto trascritto presso la Conservatoria di Palermo l'11/10/1988 nn.42632/32308;
- Che in data 02/10/2007 il Comune di Ciminna ha rilasciato certificato di abitabilità alla Signora Oliveri Margherita proprietaria dell'Immobile sito in Piazza Umberto I, n°8 censita al N.C.E.U. particella 1090 sub 17;
- Che in data 29/05/2008 il suddetto immobile è stato venduto dalla Sig.ra Oliveri ai coniugi SOGGETTO "A-B" Carla e SOGGETTO "A-B" giusta atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria di Palermo l'19/06/2008 nn.36392/25080. (cfr da Tav. 1<sub>Comune</sub> a Tav. 6<sub>Comune</sub>)

- Da quanto rimesso dall'UT Comune di Ciminna (PA) si rileva che la planimetria allegata alla Concessione **risulta difforme** dall'attuale pianta dell'appartamento per le modifiche attuate: (cfr Tav. "9"/10"):

- a) Assenza corpo ascensore seppur raffigurato nelle tavole;
- b) Differente sagoma del corpo scala con maggiore consistenza del ballatoio fronte retro (Via Cucchiara n.32);
- c) Diversa distribuzione dei vani interni/servizi igienici e servizio cucina.
- d) Chiusura con tamponatura del balcone di retro sempre su detta Via Cucchiara;



e) Aperture (finestre) non rappresentate nel progetto approvato (fronte retro).

- Per le menzionate difformità e per quanto è stato messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna, in termini documentali, per le opere abusive interne all'unità immobiliare, si può prevedere la eventuale regolarizzazione con costi orientativi apprezzati nella stima dell'unità immobiliare in questione, mentre per le opere difformi di natura condominiale si rimanda ad eventuali provvedimenti che l'UT del Comune di Ciminna vorrà intraprendere per normalizzare i profili di irregolarità segnalati.

- A tal uopo, infatti, non è pleonastico puntualizzare che lo scrivente Ausiliario ha evidenziato ripetutamente le su elencate difformità, chiedendo notizie a riguardo anche in ragione di eventuali avvenute richieste di sanatorie edilizie sia in capo ai singoli proprietari che per conto del Condominio (cfr. prot. N. 0001603 del 07-02-2020 - (cfr. Blocco "B<sub>Comune</sub>") tenuto conto che le discrasie palesate investono, si ripete, la sagoma esterna dell'edificio come anche l'inesistenza del corpo ascensore.

Pur tuttavia l'UT del Comune di Ciminna, precisando che alcuna istanza di sanatoria è stata presentata dai proprietari del condominio, per le suddette difformità, giusta richiesta dello scrivente, non ha comunque dato seguito alle esplicite richieste di chiarimenti.

- Quanto sopra in ragione del mandato disposto dalla Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Termini Imerese con riguardo, si ribadisce, alla stima di un appartamento che insiste al piano terzo del fabbricato che sorge in questa Piazza Umberto I, n.8 -



- Piuttosto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna, ha meramente rilasciato, e richiamato, quale ultimo documento il solo permesso di abitabilità rilasciato dal Comune - Settore IV - Servizio II Urbanistica e Territorio in data 2 ottobre 2007, n. 10434 di protocollo, emesso per l'unità immobiliare de qua, soprassedendo, in tal guisa alle evidenziate difformità più volte segnalate, lasciando intendere che l'aggiudicatario del compendio immobiliare potrà, laddove voglia, confermare la diversa distribuzione degli ambienti come acclarata e presentare istanza al tal uopo - oppure, in alternativa, ripristinare i luoghi in conformità alla suddivisione approvata in progetto dal Comune fatte salve le modifiche attuate nel fabbricato, restando da eseguire il solo aggiornamento catastale della pianta .

- In altri termini lo scrivente CTU, stante la documentazione rilasciata dal UT del Comune, ha considerato, per praticità, l'attuale configurazione dell'appartamento che insiste al piano terzo del fabbricato che sorge in questa Piazza Umberto I - come alienabile fatte salve le regolarizzazioni attinenti la variata distribuzione interna ritenendo assorbite, dal Comune, le acclamate difformità.-

- Si rappresenta infine che a seguito di mirata istanza, viene certificato dall'UTC che l'area di sedime, quale particella 1090 sub 17 del foglio di mappa MU, ricade in zona territoriale omogenea "A1" (centro Storico antichi quartieri) del P.R.G. si rimanda per i dettagli al Certificato allegato .  
(cfr.Tav "7<sub>Comune</sub>" )

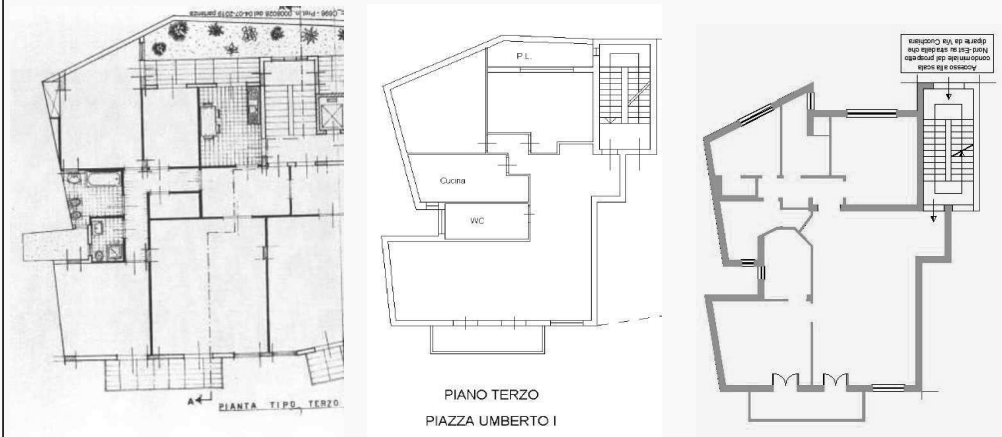
- Appare utile mettere a confronto, in uno, le planimetria dell'appartamento rispettivamente: come riscontrata in atto sui luoghi,





con la pianta depositata presso il Comune di Ciminna ed infine con quella catastale rimandando per una migliore intelligibilità (cfr. Tav. "11")

Stralcio Progetto dep. Comune (p. terzo)	planimetria catastale (p.terzo)	stato attuale dell'appartamento
---	------------------------------------	------------------------------------



§§§§§§

- 12) QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**  
*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*  
*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*  
*In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.*  
*Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*  
*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*  
*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle*



*determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

§§§§§§

*- L'appartamento risulta in uno stato di abbandono come accertato e verbalizzato in occasione dell'accesso congiunto con il dott. Barranti Salvatore. (cfr Verbale di sopralluogo).*

§§§§§§

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

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

*In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

*a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

*b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

*c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*



- d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*
- e) *verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) *acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

*In particolare, l'esperto indicherà:*

*Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

- 1) *Domande giudiziali;*
- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

*Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

*Tra questi si segnalano:*

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*



- **QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.
- **QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.  
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
- In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).  
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).  
Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.  
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.
- Per dare seguito ai suddetti quesiti si ritiene utile riprendere sia l'Atto di Compravendita del 29/05/2008 rogato dal Notaio Rocca Claudio (cfr Tav. "A<sub>Notaio</sub>") sia la Certificazione Notarile redatta in data 12/07/2018 - Dott.ssa. Maria Landolfo Notaio in Napoli (cfr. atti)
- Si sotto riporta interamente, per mera semplicità espositiva, la citata Relazione Ipotastale.

**RELAZIONE NOTARILE  
UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI  
DELL'IMMOBILE**

Comune di CIMINNA (PA)



1) Appartamento in PIAZZA UMBERTO I n.8 riportato nel C.F. di CININNA al F1.MU p.11a 1090 sub. 17, ctg. A/2, classe 2, piano 3°, interno E, metri quadri 138, vani 7, r.c. Euro 542,28;

**DICHIARAZIONE NOTARILE**

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto e dell' Agenzia del Territorio competente

**DICHIARA**

Assumendone personale responsabilità

= che il suddetto immobile risulta di proprietà di SOGGETTO“A-B” CARLA nata a PALERMO ..... per la quota di 1/2 di piena proprietà, la quale si dichiara in comunione dei beni, e di SOGGETTO“A-B” nato a ..... per la quota di 1/2 di piena proprietà, il quale si dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuto per acquisto da ..... nata a CIMINNA il 12/10/1955, in virtù di atto di compravendita per notar ROCCA CLAUDIO del 29/05/2008, rep. 7006/2545, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 19/06/2008 ai nn.36392/25080;  
- alla suindicata ..... quanto sopra è pervenuto per acquisto da ....., in virtù di atto di compravendita per notar DI GIORGIO CONCETTA del 16/09/1988, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 11/10/1988 ai nn.42632/32308;

e che a tutto il 09/07/2018 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 09/07/2018 ai nn.26649/20273 emesso dal Tribunale di TERMINI IMERESE e notificato il 15/06/2018 contro SOGGETTO“A-B” ...A nata in PALERMO il .... e SOGGETTO“A-B” nato in MARIANOPOLI il .....a favore SOGGETTO“C” con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Palermo il 11/05/2011 ai nn.23353/3640 derivante da ipoteca legale del 31/03/2011 per EURO 39.589,42 a garanzia di un debito di EURO 19.794,71 contro SOGGETTO“A-B” nato in ..... a favore SOGGETTO“D” con sede in PALERMO, la quale elegge domicilio a Palermo in Via Orsini n.9, gravante sull'immobile in oggetto.

- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Palermo il 27/01/2010 ai nn.5252/766 derivante da ipoteca legale del 23/12/2009 per EURO 47.855,06 a garanzia di un debito di EURO 23.927,53 contro SOGGETTO“A-B” nato in MARIANOPOLI il 19/07/1970 a favore SERIT SICILIA AGENTE DELLA SOGGETTO“D” SPA con sede in PALERMO, la quale elegge domicilio a Palermo in Via Orsini n.9, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 19/06/2008 ai nn.36393/6751 atto notarile pubblico per notar ROCCA CLAUDIO (PALERMO) del 29/05/2008, rep.7007/2546, per EURO 187.500,00 a garanzia di un mutuo di EURO 125.000,00 contro SOGGETTO“A-B” CARLA nata in PALERMO il 16/01/1981 e SOGGETTO“A-B” nato in MARIANOPOLI il 19/07/1970 a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

Napoli, 12 luglio 2018

Firmato Notaio Maria Landolfo (segue sigillo)

**Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico**



(art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Io sottoscritta Dottoressa **MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza fino al 16 marzo 2021, rilasciata dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority) che la presente copia contenuta in un supporto informatico, è conforme a mio documento originale analogico, firmato a norma di legge..

“ Dall'atto di compravendita menzionato l'art.4 così recita...

*..... l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le sue accessioni, inerenze e pertinenze, servitù attive e passive e con i diritti sulle parti condominiali dell'edificio di cui fa parte ai sensi di legge, nulla escluso od eccettuato. cfr. Tav. "A Notaio")...*

- Dalla Relazione Ipotecaria non si evince alcun elemento afferente a pesi, vincoli o di altra natura sull'immobile (cfr. Tav. "A<sub>Notaio</sub>"),

§§§§§§§§§§

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

- Per quanto riferito dal Custode Giudiziario, giusta mirata istanza PEC afferente ai punti di codesto quesito, si apprende dallo stesso professionista, a mezzo PEC, che non è a conoscenza di elementi utili alla stima dell'appartamento de quo (cfr. A<sub>Custode Giudiziario</sub>).

§§§§§

**15) QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

*A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei*



documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto

quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite



*che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

*In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:*

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
  - *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
  - *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
  - *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
  - *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*
- Per la valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno procedere ad una **stima per comparazione cioè di tipo sintetico** facendo stretto riferimento a tutte le **caratteristiche intrinseche** dell'immobile cioè: alla tipologia costruttiva e strutturale, al piano, all'esposizione, al comfort, al posto auto in dotazione, allo stato di manutenzione, alla destinazione dell'immobile, ecc., e a tutte quelle **estrinseche** in ragione della zona ove ricade, alla vicinanza al centro urbano e/o località ricettive, esistenza di aree commerciali nell'intorno, linee di trasporto di collegamento, aree di parcheggio, esistenza di infrastrutture (scuole materne/elementari/medie superiori, strade) in senso lato, ecc..
- Appare opportuno scartare, sin da subito, le valutazioni anomale che hanno comportato valori o troppo alti o troppo bassi per effetto di fat-





tori esterni, che hanno turbato, chiaramente, una serena e libera contrattazione di compravendita cui lo scrivente C.T.U. intende riferirsi.

- Il sottoscritto, aggiunge, che tali raffronti sono stati confortati da utili informazioni e/o dettagli, acquisiti presso tecnici qualificati, onesti e di riconosciuta competenza nel settore di compravendita immobiliare.

- Pari riscontri sono stati effettuati prelevando taluni elementi/fattori da riviste specializzate del settore Immobiliare quali "Consulente Immobiliare edito da *ilsole24ore*, dal borsino redatto dalla Tecnocasa ed altre primarie agenzie del Settore immobiliare (F.I.A.I.P.- Gabetti - FRIMM e altre Società prelevabili su siti internet dedicati unitamente ai settimanali/mensili di *annunci immobiliari* riguardanti gli immobili insistenti nel Comune in questione. -

- Analogamente è stata attuato un riscontro presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) nel sito internet all'uopo dedicato dall'Agenzia del Territorio, oltreché un riscontro c/o l'Osservatorio del "Borsino Immobiliare" afferente chiaramente al territorio oggetto di disamina.

- Di seguito si è proceduto, altresì, ad apprezzare il valore della unità immobiliare che ci occupa applicando il **metodo c.d. per capitalizzazione di redditi**; ciò prendendo in considerazione il valore unitario di locazione, avuto riguardo sia alle *accennate* caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che degli oneri in capo al proprietario, per *canone annuo netto*.



- Da cui prelevando il valore medio di capitalizzazione, che si ritiene congruo entro l'intervallo tra il 2% e il 4% cioè il 3,0% per le abitazioni, si è ricavato, dalla formula  $V=B/r^7$ , il valore del bene de quo.

- A consuntivo si assumerà quale valore dell'immobile quello ottenuto dalla media dei valori ricavati con i due metodi (*sintetico e capitalizzazione*).

- Pertanto, si determina, riferendoci:

- a) alla quadratura complessiva dell'immobile, in metri quadrati commerciali (mq.),
- b) al costo unitario € a metro quadrato (€/mq.)  
- **il valore dell'immobile in questione**

- Quali soggetto intervenuto, si rileva dal fascicolo, la Società SOGGETTO "D" Sicilia S.p.A. che è creditrice del debitore SOGGETTO "A-B". (cfr atti)

§§§§§§§§§§

- **LOTTO UNICO Appartamento sito nel Comune di Ciminna (PA), Piazza Umberto I, n.8, identificato al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU, P.lla 1090, Subalterno 17 - piano 3, interno F, Cat. A/2, Classe 2, vani 7 - superficie catastale 138 m<sup>2</sup> <sup>(8)</sup> - Rendita € 542,28:**

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed in ragione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, il valore unitario si attesta entro un range compreso fra a €/mq 600,00 e €/mq 1.050,00. Non potendo considerare il valore unitario medio, stante il carente stato conservativo del compendio, ci si attesterà al valore minimo cioè €/mq 600,00 e riprendendo la superficie commerciale ragguagliata prima determinata si ottiene:

- mq 144,50 ca.\* €/mq 600,00= € 86.700,0

*Per capitalizzazione di redditi, al netto, si ricava:*

<sup>7</sup>  $V=B/r$  - B= Canone annuo; r= saggio di capitalizzazione; V= valore immobile

<sup>(8)</sup> Totale escluse aree scoperte -



valore di locazione €/mq \* mese 1,73\* 144,50 mq.= in c.t. € 250,00

canone annuo € 250,00 \* 12 (mesi)= € 3.000,00 da cui :

€ 3.000,00/0,030 = € 100.000,00

quale valore del compendio si assumerà il valore medio ottenuto con i due metodi

-1/2 (€ 86.70,00+€ 100.000,00)= € 93.350,00

§§§§§§§§§§

- Come sopra esposto si è riscontrata una diversa distribuzione interna rispetto all'impianto originario e per tale modifica abbisogna, in conseguenza, un aggiornamento della planimetria catastale da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ciminna e pari aggiornamento presso lo stesso Comune prevedendo, salvo imprevisti, quali spese occorrenti indicativamente € 1.850,00.

€ 93.350,00 - € 1.850,00= € 91.500,00-

- In ultimo, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, in ragione anche della disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione e nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, lo stesso valore si abbatte di un ulteriore 15%;

€ 91.500,00 - (€ 91.500,00 \* 0.15) = € 77.775,00

in c.t. € 78.000,00

§§§§§

15) **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).



*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.*

§§§§§

- La proprietà dell'unità immobiliare è in capo agli Esecutati per  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime della comunione dei beni.
- In ordine alla divisibilità del bene in ragione dell'assetto dei vani non risulta convenientemente frazionabile (divisibile).

§§§§§

**16) QUESITO n. 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale*

- *L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.*
- *In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*
- *Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*
- *L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*
- *In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*
- *Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

§§§§§



- Facendo seguito all'istanza prodotta dallo scrivente CTU, invero prontamente evasa dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ciminna (PA), si evince che gli esecutati si sono uniti in matrimonio il 05/04/2005 senza alcuna annotazione..

- In ordine al Certificato di Residenza Storico, cui si rimanda per i movimenti ivi riportati, gli esecutati risultano domiciliati dal 26.02.2011 a tutt'oggi in questa Piazza Umberto I, n°8 - Ciminna (Cfr. Tav. )

§§§§§§§§§§

- La presente relazione costituita da n°74 pagine oltre allegati, n°30+1 positive viene depositata in uno originale per il Sig. Giudice, mentre è stata inoltrata copia della relazione con allegati stralci più significativi agli esecutati e copia relazione, a mezzo PEC, al Procedente, al Custode Giudiziario e al Procuratore dell'Intervenuto.

- In risposta ai quesiti posti dal Giudice si ritiene di avere esposto nelle pagine precedenti quanto richiesto. Si ringrazia il Giudice per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per chiarimenti.

§§§§§§§§

Si allegano le planimetrie schematiche dell'immobile con evidenziate le postazioni di ripresa fotografica (cfr. da Tav. 2 a Tav. 6), nonché, per completezza le planimetrie catastali, le planimetrie depositate c/o il Comune di Ciminna, confrontate con quanto rilevato sui luoghi (cfr. da Tav. 7 a Tav. 11) -

§§§§§

➡ **17) ELENCAZIONI ALLEGATI ALLA C.T.U.**

- In risposta ai quesiti posti dal Giudice si ritiene di avere esposto nelle pagine precedenti quanto richiesto. Si ringrazia il Giudice per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per chiarimenti.



- La presente relazione costituita da n°73 pagine oltre allegati e n°15+1 positive viene depositata in uno originale per il Giudice, mentre è stata inoltrata copia della relazione con allegati stralci più significativi al precedente a mezzo PEC e in uno all'esecutato a mezzo raccomandata postale a.r. (cfr cedola di inoltro).

§§§§§§§§§§



**ELENAZIONI ALLEGATI**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
costituita da n°30 + n°1 foto aerea -

**FASCICOLO ALLEGATI**

- Verbale di sopralluogo.

§§§§§§§§§§

**DOCUMENTAZIONE REDATTA e prodotta DAL CTU**

- Tav. "1": Rappresentazione d'insieme della orto-foto prelevata da Google Earth, con evidenziato il fabbricato, con la marcatura a tratto continuo di colore rosso, ove insiste l'appartamento al piano terzo l'immobile oggetto di rilievo.
- Tav. "2": Rappresentazione d'insieme della orto-foto, prelevata dal sito dedicato Geolive sovrapposta alla mappa catastale N.C.E.U. di Ciminna (PA) al Fg. MU p.lla 1090, sub 17, con evidenziato il fabbricato/particella ove insiste l'immobile oggetto di rilievo.
- Tav. "3": Rilievo/planimetria schematica dell'appartamento di piano terzo proprietà SOGGETTO "A-B" e SOGGETTO "A-B", con accesso da civ.8 - Corso Umberto I / Via Cucchiara n.32 Ciminna (PA).
- Tav. "4": Planimetria schematica dell'appartamento di piano terzo proprietà SOGGETTO "A-B" e SOGGETTO "A-B", con accesso da civ.8 - Corso Umberto I / Via Cucchiara n.32 Ciminna (PA), con prospetto-legenda superficie commerciale.
- Tav. "5": Planimetria schematica dell'appartamento oggetto di rilievo (piano terzo) proprietà SOGGETTO "A-B" e SOGGETTO "A-B" facen-



te parte del fabbricato ubicato in Corso Umberto I, Ciminna (PA) con unite fotografie significative che palesano lo stato tipologico e conservativo.

- ❑ Tav. "6": Planimetria schematica dell'appartamento oggetto di rilievo (piano terzo) proprietà SOGGETTO "A-B" e SOGGETTO "A-B" facente parte del fabbricato ubicato in Corso Umberto I, Ciminna (PA) con unite fotografie significative che palesano lo stato tipologico e conservativo degli interni;
- ❑ Tav. "7": Planimetrie catastali di piano terzo, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU p.lla 1090 sub 17, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile;
- ❑ Tav. "8": Planimetrie catastali di piano terzo, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU p.lla 1090 sub 17, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile e legenda delle difformità riscontrate;
- ❑ Tav. "9": Planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna, piano terzo, appartamento dotato di permesso di abitabilità ed uso prot.10434 del 02-09-2007 con affiancata planimetria dello stato attuale dell'immobile.
- ❑ Tav. "10": Planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna, piano terzo, appartamento dotato di permesso di abitabilità ed uso prot.10434 del 02-09-2007 con affiancata planimetria dello stato attuale dell'immobile; Con legenda delle difformità riscontrate.
- ❑ Tav. "11": Quadro d'insieme dell'appartamento in questione allo stato attuale posto a confronto con la pianta depositata presso l'Ufficio



Tecnico del Comune di Ciminna, e planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Ciminna al Fg. MU p.lla 1090 sub 17.

§§§§§§§§§§

**Istanze inoltrate c/o Comune Ciminna - U.T. Edilizia**

- Blocco "A<sub>Comune</sub>": Istanze prodotte dal CTU inoltrate all'U.T. del Comune di Ciminna dal 2018 al 2021 - finalizzate al rilascio di documentazione tecnica-autorizzativa-chiarimenti;

2021

- Tav. "A<sub>Comune</sub>": Istanza **sollecito richiesta marzo 2021 Integrazione documentazione tecnica tris** inoltrata il **02/Marzo/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna;
- Tav. "B<sub>Comune</sub>": Istanza **sollecito** rilascio documentazione giusta incontro avvenuto presso Ufficio Tecnico luglio 2021 inoltrata il **25/Agosto/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna;
- Tav. "C<sub>Comune</sub>": Istanza **sollecito richiesta marzo 2021 Integrazione documentazione tecnica tris** inoltrata il **11/Novembre/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna;
- Tav. "D<sub>Comune</sub>": Istanza **Prot. N.12955 del 15-11-2021 - Risposta a Vs comunicazione - Prot. N. 12866 del12/11/2021** inoltrata il **15/Novembre/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna;
- Tav. "E<sub>Comune</sub>": Istanza **Prot. N.13070 del 17-11-2021 - Risposta a Vs comunicazione - Prot. N. 12955 del15/11/2021** inoltrata il **17/Novembre/2021** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna;

2022

- Tav. "F<sub>Comune</sub>": Istanza prodotta dallo scrivente CTU inoltrata il **23/Febbraio/2022** c/o l'U.T. del Comune di Ciminna - finalizzata al richiesta certificato di stato civile con precisazione del regime patrimoniale - certificato di residenza anagrafica attuale e storica;

§§§§§§§§§§

**Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Catasto**

- Tav. "1<sub>Catasto</sub>": *planimetria catastale* - foglio MU p.lla n°1090 sub. 17 N.C.E.U. del Comune di Ciminna;





- Tav. "2<sub>Catasto</sub>": *visura storica per immobile - foglio MU p.lla n°1090 sub. 17 N.C.E.U. del Comune di Ciminna;*
- Tav. "3<sub>Catasto</sub>": *Estratto di mappa con riguardo alla p.lla n°1090 del foglio MU del Comune di Ciminna;*

§§§§

***Documentazione rilasciata dall'U.T. del Comune di Ciminna***

- Tav. "1<sub>Comune</sub>": *Concessione Edilizia n°12 rilasciata dal Sindaco di Ciminna il 21/02/1977;*
- Tav. "2<sub>Comune</sub>": *Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile di Palermo il 23/11/1979;*
- Tav. "3<sub>Comune</sub>": *Certificato di Abitabilità con prot. n.1161 rilasciato il 28/03/1981;*
- Tav. "4<sub>Comune</sub>": *Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale finalizzato al completamento dell'opera il 02/03/1982;*
- Tav. "5<sub>Comune</sub>": *Concessione n.2 per il completamento di un edificio di civile abitazione rilasciata dal Sindaco di Ciminna il 02/03/1982;*
- Tav. "6<sub>Comune</sub>": *Certificato di abitabilità rilasciata dal Comune di Ciminna il 02/10/2007 prot.10434;*

§§§§

***Documentazione rilasciata dall'Ufficio di Stato Civile-Ufficio Anagrafe. del Comune di Ciminna***

- Tav. "1<sub>Comune.Uff.Anagrafe</sub>": *Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio/ Certificati di Residenza Storico/ Certificati di Residenza;*

§§§§

***Blocco note di accompagnamento redatte dall'UT del Comune di Ciminna***

- Blocco "B<sub>Comune</sub>": *Blocco note di accompagnamento redatte dall'UT del Comune di Ciminna alla documentazione rilasciata;*

§§§§

***Certificato di destinazione Urbanistico -Comune di Ciminna***

- Tav. "7<sub>Comune</sub>": *Certificato di destinazione Urbanistico rilasciata dal Comune di Ciminna;*

***Documentazione Notaio***

