



**COMMITTENTE** : Dott Amodeo Pietroluca n.q. di liquidatore del patrimonio CCII dei Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca presso tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto N.R.G. 11/2022 \_ \_ \_



**OGGETTO** : Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca



Li 21.11.2023



Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*Relazione tecnica di Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca.*

## PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Lo Balbo Benedetto iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Messina nella sezione A al numero 4377 ha ricevuto da parte del Dott. Amodeo Piertruca, quale liquidatore del patrimonio dei coniugi Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca, incarico professionale avente per oggetto :

*"Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti dall'inventario redatto dal liquidatore e che si allega integralmente, ad eccezione dell'immobile sito in Milazzo (ME), via Bevaceto N.79 oggetto di vendita all'asta in data 27/01/2023 e non facente piu parte del patrimonio immobiliare degli istanti."*

I beni ricadenti nella procedura sono quelli contenuti nell'inventario redatto dal liquidatore.

In data 24/07/2023 ,lo scrivente si è recato sui luoghi oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali, previo avviso mezzo PEC in data 17/07/2023 alla parte ricorrente , durante le quali è stato eseguito rilievo metrico e fotografico e presi appunti in separati fogli, al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale (Allegato 4). Contestualmente viene stabilita la data del 28/07/2023 per il prosieguo delle operazioni

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

---

per l'immobile ricadente nel comune di Acireale. Sopralluogo che è stato regolarmente effettuato nella data prefissata ed al termine è stato redatto regolare verbale (Allegato 5).

Dopo avere effettuato gli accertamenti in situ, lo scrivente è in grado di espletare la presente relazione di consulenza.

### CRITERIO DI STIMA

Al fine di determinare il valore dei beni, si è ritenuto opportuno scegliere come criterio di stima, quello Sintetico Comparativo.

La Stima Sintetica Comparativa è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente, tale da costituire una scala di valori noti, che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Individuandosi come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili, di prezzi noti, in modo che la comparazione con il bene da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire allo stesso.

Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

3

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Così operando si ottiene una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica, economica, urbanistica, edilizia e ubicazionale, che permetterà di assumere per comparazione il probabile valore unitario da attribuire al bene da valutare.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### N° 1 - IMMOBILE A MILAZZO

Appartamento a Milazzo in via Grotta Polifemo n° 53 per la quota di 1/1 nella proprietà di Seminara Alessandro. L'unità immobiliare è posta al piano rialzato ( prima elevazione fuori terra) con ampie verande a livello su due lati e annesso giardino esterno.



Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### Identificazione catastale :

- N.c.e.u. di Milazzo Foglio 5 particella 179 sub.5, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita Euro 379,60

L'immobile risulta costruito con concessione edilizia n° 70/96 del 28/06/1996, concessione in variante n° 71/98 del 08/05/1998 e successiva variante del 29/10/1998; l'ingresso avviene dal cortile condominiale che consente l'accesso dalla via Grotta Polifemo. Si allega copia estratto del foglio di mappa con individuazione dell'immobile in oggetto ( allegato n° 6), copia planimetria catastale ( allegato n° 7 ) e visura catastale (allegato n° 8 ).

Il fabbricato, ha struttura in c.a. e tamponature in laterizio, richiede manutenzione dei prospetti che risultano degradati, in diversi punti l'ossidazione dei ferri di armatura dei cordoli ha causato l'espulsione del copriferro, l'intonaco si presenta distaccato e discromie sono evidenti nelle finiture. Gli infissi e le persiane sono in alluminio, gli imbotti danneggiati dall'ossidazione. Internamente la pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti dei locali w.c. in ceramica e tutte le pareti sono rifinite internamente con intonaco del tipo civile e tinteggiate. Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano sui luoghi piccole differenze interne come la mancanza di porte interne tra corridoio e cucina e tra corridoio e zona notte. Inoltre una porzione della veranda per circa 14 mq esterna è stata chiusa con struttura precaria in alluminio (foto allegato n°4 ). Tale incongruità può essere regolarizzata mediante il ripristino dei luoghi oppure con una pratica edilizia di C.i.l.a. in sanatoria pagando una sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre € 400 circa ( pari ad € 25 euro per ogni mq di superficie chiusa da versare al comune ) oltre le competenze professionali del tecnico.

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale in un'area residenziale, la cui tipologia prevalente è di tipo edifici plurifamiliari; il traffico è regolare, i parcheggi sono sufficienti. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliare Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Da indagini da me esperite presso conoscitori del luogo, mediatori, studi tecnici, agenzie immobiliari, è risultato che l'immobile oggetto di stima, identificato al N.C.E.U. al fg. 5 part.179 sub.5 del comune di Milazzo ubicato al piano rialzato alla data odierna ha un valore che oscilla da Euro 1.100,00 a 1.400,00 al metro quadrato.

Vista l'ubicazione dell'unità immobiliare, considerate le sue rifiniture interne e lo stato di manutenzione in cui versa, visti i correnti prezzi di mercato ho ritenuto che il bene oggetto di valutazione possa avere un valore al metro quadrato di Euro 1.300,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, otteniamo il seguente valore del bene oggetto di stima:



## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

$$V1 = \text{mq. } 116,00 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 150.800,00 \text{ (superficie coperta)}$$

$$V2 = \text{mq. } 46 \times 30\% \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 19.933,00 \text{ (superficie scoperta, balcone, veranda)}$$

$$V3 = \text{mq. } 150 \times 10\% \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 19.500,00 \text{ (superficie scoperta, giardino)}$$

$$V = V1 + V2 + V3 = \text{€ } 150.800,00 + \text{€ } 19.933,00 + \text{€ } 19.500,00 = \text{€ } 190.233,00 \text{ (valore del bene)}$$

### N° 2 - GARAGE A MILAZZO

Vano Garage ubicato a piano cantinato del medesimo fabbricato dell'appartamento di cui sopra per la quota di 1/1 nella proprietà di Seminara Alessandro composto da un unico vano confinante con rampa di accesso, terrapieno ed altro garage. Il vano garage, in unico vano presenta pavimentazione in mattonelle di cemento.

Si allega copia visura catastale ( allegato n° 9 ) e planimetria catastale (allegato n° 10 ).

Identificazione catastale:

- N.c.e.u. di Milazzo Foglio 5 particella 179 sub.25, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita Euro 104,58

Da indagini da me esperite presso conoscitori del luogo, mediatori, studi tecnici, agenzie immobiliari, è risultato che l'immobile oggetto di stima, identificato al N.C.E.U. al fg. 5 part.179 sub.25 del comune di Milazzo ubicato al piano rialzato alla data odierna ha un valore che oscilla da Euro 450 a 700 al metro quadrato.

Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Vista l'ubicazione dell'unità immobiliare, considerate le sue rifiniture interne e lo stato di manutenzione in cui versa, visti i correnti prezzi di mercato ho ritenuto che il bene oggetto di valutazione possa avere un valore al metro quadrato di Euro 600,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, otteniamo il seguente valore del bene oggetto di stima:

- $V = \text{mq. } 27,00 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 16.200,00$  (valore del bene)

### N° 3 - UFFICIO A MILAZZO

Ufficio a Milazzo in via Acqueviole n° 48 per la quota di 1/1 nella proprietà di Seminara Alessandro. L'unità immobiliare è posta al piano primo (seconda elevazione fuori terra).



Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

8

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Si allega copia estratto del foglio di mappa con individuazione dell'immobile in oggetto (allegato n° 11), copia planimetria catastale (allegato n° 12) e visura catastale (allegato n° 13).

Identificazione catastale:

- N.c.e.u. di Milazzo Foglio 8 particella 611 sub.9, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 872,81

L'immobile costruito con concessione edilizia rilasciata dal comune di Milazzo n° 46/87 del 5.12.1987 e successiva variante n° 12/90 del 22/03/1989 e successiva del 27/08/1991.

Il fabbricato, ha struttura in c.a. e tamponature in laterizio, richiede manutenzione dei prospetti che risultano degradati vista la presenza di discromie e microlesioni, in particolar modo nelle pensiline esterne. Internamente la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei locali w.c. in ceramica e tutte le pareti sono rifinite internamente con intonaco del tipo civile e tinteggiate. Costituito da tre locali, di cui uno diviso con pareti modulari in alluminio, oltre il bagno con antibagno e ripostiglio. L'immobile dotato di ampia superficie vetrata lungo tre lati e pertanto risulta essere molto luminoso ed areggiato. Non è presente impianto di raffrescamento/riscaldamento e gli infissi sono in alluminio vetro singolo, le porte interne del tipo tamburate.

- DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata in zona con diverse attività sia commerciali che residenziali, la cui tipologia prevalente è di tipo edifici plurifamiliari; il traffico è scorrevole e facilmente si raggiunge l'asse viario cittadino che conduce al casello autostradale, i parcheggi sono sufficienti. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

9

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Da indagini da me esperite presso conoscitori del luogo, mediatori, studi tecnici, agenzie immobiliari, è risultato che l'immobile oggetto di stima, identificato al N.C.E.U. al fg. 8 part.611 sub. 9 del comune di Milazzo ubicato al piano rialzato alla data odierna ha un valore che oscilla da Euro 850 a 1350 al metro quadrato.

Vista l'ubicazione dell'unità immobiliare, considerate le sue rifiniture interne e lo stato di manutenzione in cui versa, visti i correnti prezzi di mercato ho ritenuto che il bene oggetto di valutazione possa avere un valore al metro quadrato di Euro 1000,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, otteniamo il seguente valore del bene oggetto di stima:

- $V = \text{mq. } 128,00 \times \text{€ } 1000,00 = \text{€ } 128.000,00$  (valore del bene)

### N° 4 - TERRENI A MILAZZO

Terreni nel comune di Milazzo per la quota di 1/2 nella proprietà di Seminara Alessandro e per la quota di 1/2 nella proprietà di Bongiovanni Francesca.

Trattasi di alcune particelle di terreno tutte confinanti tra loro, con unico comune accesso dalla strada ,ubicati in località contrada Croce nel comune di Milazzo.

Si allega copia estratto del foglio di mappa con individuazione dei terreni in oggetto ( allegato n° 14).



Identificazione catastale:

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 18 qualità uliveto ca 893

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 19 qualità uliveto ca 532

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 20 qualità uliveto ca 1380

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 788 qualità uliveto ca 742

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 790 qualità uliveto ca 515

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 797 qualità uliveto ca 315

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 810 qualità uliveto ca 20

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 811 qualità uliveto ca 476

N.C.E.U. di Milazzo Foglio 3 particella 812 qualità uliveto ca 35

Il terreno oggetto si stima, presenta forma poligonale e si sviluppa, prevalentemente, su unico livello quasi del tutto pianeggiante; risulta accessibile tramite ingresso dalla via Rotolo. Alla data del sopralluogo il terreno risulta essere coltivato prevalentemente con alberi di ulivo . Complessivamente trattasi di circa mq 4908. Le particelle in esame ricado in un'area attualmente non normata e pertanto di inedificabilità assoluta. Si è ritenuto assumere un valore di mercato prossimo a quello del terreno agricolo.

All'interno della particella n° 20 è presente una piccola struttura in mattoni pieni di circa ml 3.00 \*3.30 la cui posizione andrebbe regolarizzata mediante demolizione.

Da indagini da me esperite presso conoscitori del luogo, mediatori, studi tecnici, agenzie immobiliari, è risultato che il valore dei terreni oggetto di stima oscilla da Euro 30 a 60 al metro quadrato.

Vista l'ubicazione delle particelle, considerata la posizione adiacente a strada pubblica, visti i correnti prezzi di mercato ho ritenuto che il bene oggetto di valutazione possa avere un valore al metro quadrato di Euro 30,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, otteniamo il seguente valore del bene oggetto di stima:

Foglio 3 particella 18 qualità uliveto ca 893	V= mq 893 x € 30,00 =	€ 26.790,00
Foglio 3 particella 19 qualità uliveto ca 532	V= mq 532 x € 30,00 =	€ 15.960,00
Foglio 3 particella 20 qualità uliveto ca 1380	V= mq 1380 x € 30,00 =	€ 41.400,00
Foglio 3 particella 788 qualità uliveto ca 742	V= mq 742 x € 30,00 =	€ 22.260,00

Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

12

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Foglio 3 particella 790 qualità uliveto ca 515	V= mq 515 x € 30,00 =	€ 15.450,00
Foglio 3 particella 797 qualità uliveto ca 315	V= mq 315 x € 30,00 =	€ 9.450,00
Foglio 3 particella 810 qualità uliveto ca 20	V= mq 20 x € 30,00 =	€ 600,00
Foglio 3 particella 811 qualità uliveto ca 476	V= mq 476 x € 30,00 =	€ 14.280,00
Foglio 3 particella 812 qualità uliveto ca 35	V= mq 35 x € 30,00 =	€ 1.050,00

V = (VALORE DEL BENE)

### N° 5 - IMMOBILE AD ACIREALE

Appartamento ad Acireale in via Cervo n° 15 per la quota di 1/2 nella proprietà di Bongiovanni Francesca. La restante quota di 1/2, in altra ditta, non è oggetto di procedura.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo con ampi balconi.



## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Si allega copia estratto del foglio di mappa con individuazione dell'immobile in oggetto ( allegato n° 15 ), copia planimetria catastale ( allegato n° 16 ).

Identificazione catastale :

- N.c.e.u. di Acireale Foglio 55 particella 314 sub.8, categoria A/3, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 561,65

L'immobile risulta costruito con concessione edilizia n° 271 del 23/09/1988, concessione in variante n° 205/91 del 04/04/1992 e successiva; l'ingresso avviene da vano scala condominiale che prospetta su un piccolo cortile condominiale con accesso dalla via Cervo.

Il fabbricato, ha struttura in c.a. e tamponature in laterizio, i prospetti sono in buono stato di conservazione e non richiedono imminenti lavori di manutenzione. Gli infissi e le persiane sono in legno. Internamente la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei locali w.c. in ceramica e tutte le pareti sono rifinite internamente con intonaco del tipo civile e tinteggiate. L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale .

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale in un'area residenziale, la cui tipologia prevalente è di tipo edifici plurifamiliari; il traffico è scorrevole e facilmente si raggiunge lo svincolo autostradale, i parcheggi sono sufficienti. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### CONSISTENZA

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Da indagini da me esperite presso conoscitori del luogo, mediatori, studi tecnici, agenzie immobiliari, è risultato che l'immobile oggetto di stima, identificato al N.C.E.U. di Acireale al foglio 55 part.314 sub.8 del comune ubicato al piano terzo alla data odierna ha un valore che oscilla da Euro 850,00 a 1.300,00 al metro quadrato.

Vista l'ubicazione dell'unità immobiliare, considerate le sue rifiniture interne e lo stato di manutenzione in cui versa, visti i correnti prezzi di mercato ho ritenuto che il bene oggetto di valutazione possa avere un valore al metro quadrato di Euro 1.000,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, otteniamo il seguente valore del bene oggetto di stima:

$$V1 = \text{mq. } 163,00 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 163.000,00 \text{ (superficie coperta)}$$

$$V2 = \text{mq. } 54 \times 30\% \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 18.000,00 \text{ (superficie scoperta, balconi)}$$

$$V = V1 + V2 = \text{€ } 181.000,00 \text{ (valore del bene)}$$

Parte oggetto di procedura  $1/2 V = \text{€ } 181.000,00 / 2 = \text{€ } 90.500,00$  valore del bene in procedura

### N° 6 - CANTINA AD ACIREALE

Vano cantina ubicato a piano cantinato del medesimo fabbricato dell'appartamento di cui sopra per la quota di 1/2 nella proprietà di Bongiovanni Francesca composto da un unico vano confinante con rampa di accesso. **La restante quota di 1/2, in altra ditta, non è oggetto di procedura.** La cantina, in unico vano, confina con altra cantina, con scala condominiale e con corsia di accesso. Si allega copia planimetria catastale ( allegato n° 17 ).

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

Identificazione catastale :

- N.c.e.u. di Acireale Foglio 55 particella 314 sub.31 , categoria C/2 , classe 10, consistenza 23 mq, rendita Euro 111,66

Da indagini da me esperite presso conoscitori del luogo, mediatori, studi tecnici, agenzie immobiliari, è risultato che l'immobile oggetto di stima, identificato al N.C.E.U. al fg. 55 part.314 sub.31 del comune di Acireale ubicato al piano seminterrato alla data odierna ha un valore che oscilla da Euro 350 a 600 al metro quadrato.

Vista l'ubicazione dell'unità immobiliare, considerate le sue rifiniture interne e lo stato di manutenzione in cui versa, visti i correnti prezzi di mercato ho ritenuto che il bene oggetto di valutazione possa avere un valore al metro quadrato di Euro 500,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, otteniamo il seguente valore del bene oggetto di stima:

- $V = \text{mq. } 23,00 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 11.500,00$  ( VALORE DEL BENE )

Parte oggetto di procedura  $1/2 V = \text{€ } 11.500 / 2 = \text{€ } 5.750,00$  valore del bene in procedura

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

### Riepilogo Generale di stima

1-Immobile a Milazzo Foglio 5 particella 179 sub.5 categoria A/2	€ 190.233,00
2-Garage a Milazzo Foglio 5 particella 179 sub.25, categoria C/6	€ 16.200,00
3-Ufficio a Milazzo Foglio 8 particella 611 sub.9, categoria A/10	€ 128.000,0
4-Terreni a Milazzo Foglio 3 particella 18 qualità uliveto ca 893	€ 26.790,00
Foglio 3 particella 19 qualità uliveto ca 532	€ 15.960,00
Foglio 3 particella 20 qualità uliveto ca 1380	€ 41.400,00
Foglio 3 particella 788 qualità uliveto ca 742	€ 22.260,00
Foglio 3 particella 790 qualità uliveto ca 515	€ 15.450,00
Foglio 3 particella 797 qualità uliveto ca 315	€ 9.450,00
Foglio 3 particella 810 qualità uliveto ca 20	€ 600,00
Foglio 3 particella 811 qualità uliveto ca 476	€ 14.280,00
Foglio 3 particella 812 qualità uliveto ca 35	€ 1.050,00
5- Immobile ad Acireale Foglio 55 particella 314 sub.8, categoria A/3 <u>quota pari ad 1/2</u>	€ 90.500,00
6- Cantina ad Acireale Foglio 55 particella 314 sub.31 , categoria C/2 <u>quota pari ad 1/2</u>	€ 5.750,00

**Stima complessiva del patrimonio immobiliare € 577.923,00**

## Ingegnere Lo Balbo Benedetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Allegati

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 1- Documentazione fotografica immobile ( ufficio) via Acqueviole Milazzo
- 2- Documentazione fotografica immobile via Grotta Polifemo Milazzo
- 3- Documentazione fotografica terreni c.da croce Milazzo
- 4- Verbale n° 1
- 5- Verbale n° 2
- 6- Estratto di mappa immobile Milazzo via Grotta Polifemo fg. 5 part.179
- 7- Planimetria catastale immobile Milazzo via Grotta Polifemo fg. 5 part.179 sub.5
- 8- Visura catastale immobile a Milazzo via Grotta Polifemo fg.5 part.179 sub.5
- 9- Visura catastale garage a Milazzo via Grotta Polifemo fg.5 part.179 sub.25
- 10- Planimetria catastale garage a Milazzo via Grotta Polifemo fg.5 part.179 sub.25
- 11- Estratto di mappa ufficio a Milazzo via Acqueviole fg. 8 part. 611
- 12- Planimetria catastale ufficio a Milazzo via Acqueviole fg. 8 part. 611 sub. 9
- 13- Visura catastale ufficio a Milazzo via Acqueviole fg. 8 part. 611 sub. 9
- 14- Estratto di mappa terreni a Milazzo ricadenti nel foglio 3
- 15- Estratto di mappa immobile ad Acireale fg. 55 part. 314
- 16- Planimetria catastale immobile ad Acireale via Cervo n° 15 fg. 55 part. 314 sub 8
- 17- Planimetria catastale cantina ad Acireale via Cervo n° 15 fg. 55 part. 314 sub 31

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione.

Barcellona P.G. li 21 / 11/2023

Il tecnico

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Oggetto: Perizia e stima del valore del patrimonio immobiliare dei debitori istanti Sig.ri Seminara Alessandro e Bongiovanni Francesca

18

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

OGGETTO: PERIZIA E STIMA DEL VALORE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE DEI DEBITORI ISTANTI SIG. ALESSANDRO

ALESSANDRO ABINGIOVANNI FRANCESCO

IN CARICHI 25/06/2023 DAL DOTT. ARDEO PIERLUIGI LUCA

IN SEGUITO ALL'AVVISO IMPOSTO N. 222 DEL 17/7/2023

IN DATA ODIERNA 24/07/2023 ALLE ORE 16:25

HABIAMO INIZIO LE OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

OGGETTO DELL'INCARICO. IN PARTICOLARE PRESSO

L'IMMOBILE DI VIA ACQUEDUCE IN MILANO, IDENTIFICATO

AL FG 8 PART 6M SUB 9 E PRESENTE LO SCRIVENTE

ING. G. BALBO BENEDETTI O MP. DI TICHIG INVIATO

E IL SIG. SEMINARA ALESSANDRO C. N. 1921761

LO SCRIVENTE PRENDE VISIONE DELL'IMMOBILE POSTO

AL PRIMO PIANO ED EFFETTUA ALCUNE FOTOGRAFIE

ALLE ORE 11:00 TERMINANDO LE OPERAZIONI IN QUESTO

IMMOBILE E I PRESENTI SI DIRIGONO IN VIA CROTTA

PULIFERG.

ALLE ORE 11:15 RIPRENDEMO LE OPERAZIONI NELL'IMMOBILE

DI VIA CROTTA PULIFERG N° 55 IDENTIFICATO AL NCEU

DI MILANO AL FG 5 PART. 179 SUB 5 E SUB 25.

LO SCRIVENTE PRENDE VISIONE DEI LUOGHI. 2

L. X/11/23

EFFETTUA RICEVO FG. 008516. L SCRIVENE  
CUIQUE ALA PARTE DI FORMRE PLANIMETRIE E  
ATTO DI PREVENIENZA DELL'IMMOBILI. IL SIG.  
SEMINTARA RIFERISCE CHE TRASMETTENDO IL TUTTO  
A MEZZ MAIL O WHATSAPP ENTRO TRE GIORNI  
CAJOMATI. ALLE ORE 11.55 TERMINANO LE OPERAZIONI  
IN QUESTO IMMOBILE E I PRECETTI SI DIRIGONO IN  
VIA ROMA PER VISUARE I TERRENI. IL SIG SEMINTARA  
RIFERISCE CHE RISULTA MASSIMINE VISIVABILE  
L'IMMOBILE AD ACIREALE NELLA DATA FISSATA  
IN PRECEDENZA (MARTEDI 25/7/2023 ORE 11) IN  
QUANTO CUI VI ABITA RISULTA ASSENTE E  
CINIEDI RIMANDARE IN UNA DATA OLTRE IL  
27.7.2023. ~~FA~~ VIENE CONGRUATA LA DATA DEL  
28.7.2023 DALLE ORE 15:00  
ALLE ORE 12:23 RIPRENDO LE OPERAZIONI SUI  
TERRENI DI MILIO2 FG 3 E SI CONCLUDONO CON  
RICEVO FOTOGRAFIC ALLE ORE 12:40.  
IL SIG. SEMINTARA NEL CORSO DELLE OPERAZIONI  
HA TRASMESSO ALG SCRIVENE LE PLANIMETRIE  
VIAZZO WHATSAPP.

MICRO2 GI 26/7/2023 ORE 12:41

L. B. V. H.



192

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

OGGETTO: PERIODI DI STIMA DEL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI DEBITORI STANTI SIG. RI

SENIORA ALESSANDRO & BONGIOVANNI FRANCESCA

IN DATA 2/06/2023 DAL DOTT. ARCOBEO PIETRO LUCA.

COME INDICATO NEL VERBALE PRECEDENTE, IN DATA

ODIERNA 28.07.2023 PROSEGUONO LE OPERAZIONI

PERITALI SUCCUMBIBILE UBICATO NEL COMUNE DI ACIREALE. ALL'ORE 15:15 SUI LUOGHI NON È

PRESENTE LA CONTROPARTE MA L'ACCESSO È

REGOLARMENTE CONSENTITO DAI RESIDENTI NELL'UNITÀ

IMMOBILIARE. LO SCRIVENTE PRIMO VISORE DECO

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE ED EFFETTIVA RILEVA

FOTOGRAFICO. DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLE

OPERAZIONI I RESIDENTI HANNO DISPONIBILITÀ A CONSEGNARE

ALCUNO MAI IN UN SECONDO MOMENTO LA DOCUMENTAZIONE

AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE

IN LORO POSSESSO. DOPO AVER VISIONATO ANCHE IL

LOCALE CONTINUA ALL'ORE 15:45 SI CONCLUDE

QUESTA FASE DELLE OPERAZIONI.

ACIREALE LI 28.07.2023

*[Firma]*

NOTA I RESIDENTI NELL'IMMOBILE RIFUGIATI SI FIRMARE IL VERBALE