



TRIBUNALE DI CATANIA



Giudice dott.ssa M. A. Chisari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDURA ESECUTIVA N. 502/14 R.G.E.

Parte I: immobili I1, I2;

Parte II: immobili I3, I4, I5;

Parte III: immobili I6, I7.



Catania, 04/01/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Gaetano Todaro)



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

1. PREMESSA.....	5
2. RELAZIONE.....	8
2.1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.....	8
2.2. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.....	10
2.3. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.....	10
2.4. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.....	11
2.5. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente.....	12
2.6. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12
2.7. Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.....	13
2.8. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....	13
2.9. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.....	14
2.10. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.....	14
2.11. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i	

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi..... 14

2.12. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota. 15

2.13. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 15

2.14. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente..... 15

2.15. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravanti da censio, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli..... 16

2.16. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 16

2.17. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio. 16

2.18. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. 16

2.19. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)..... 20

2.20. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato. 23

2.21. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti,



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice. 23

2.22. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati. 24

2.23. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. 24

2.24. Nel caso siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell’altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente. 24

5. ELENCO ALLEGATI 26



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA

Giudice dott.ssa M. A. Chisari

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N. 502/14 R.G.E.**

Immobili I6 e I7**1. PREMESSA**

Con ordinanza del giorno 10/07/2017 il giudice dott.ssa M. A. Chisari nominava

C.T.U. nella causa di cui in oggetto il sottoscritto dott. ing. Gaetano Todaro, iscritto con n. 4927 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania.

Il mandato da espletare sottoponeva l'esperto ai seguenti punti:

- 1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.
- 2) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- 3) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.
- 4) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.
- 5) Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente.
- 6) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
- 7) Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

- 8) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.
- 9) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.
- 10) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.
- 11) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.
- 12) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.
- 13) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- 14) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente.
- 15) Verifichi se gli immobili pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- 16) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



- 17)** Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.
- 18)** Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
- 19)** Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).
- 20)** Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.
- 21)** Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.
- 22)** Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.
- 23)** Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.
- 24)** Nel caso siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. RELAZIONE

Successivamente, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 31/08/2017 allo scopo di espletare gli opportuni accertamenti relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, cominciando da quelli siti nel Comune di Aci Catena (CT), Via Croce nn. 13, 15 e 17, per proseguire successivamente con gli altri immobili. Tale sopralluogo non si è potuto svolgere in quanto né il debitore esecutato né alcun suo rappresentante ne hanno consentito l'accesso. Pertanto si stabiliva ulteriore incontro per giorno 15/09/2017 presso gli immobili siti nel Comune di Aci S. Antonio (CT), Via G. Marconi n. 12, per proseguire successivamente con gli altri immobili, anche questo sopralluogo non si è potuto svolgere in quanto non era presente né il debitore esecutato né alcun suo rappresentante. Da successivi contatti telefonici con uno dei comproprietari degli immobili in questione, si sono presi accordi per accedere agli stessi. Le operazioni sono cominciate, in data 19/10/2017, presso gli immobili siti in via G. Marconi n. 12, nel Comune di Aci S. Antonio, per proseguire, in data 25/10/2017, presso gli immobili siti in Via Croce nn. 13-15-17 e concludersi, in data 20/11/2017, presso gli immobili siti in via Olivo S. Mauro nel Comune di Aci Catena, quest'ultimo in presenza del debitore esecutato (**Allegato 1**). Relativamente al mandato conferitomi, si può relazionare come segue.

2.1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, nonché offrire immediato riscontro degli elementi maggiormente significativi emersi nel



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro
Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695
Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

corso delle indagini, durante le operazioni peritali il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica (**Allegato 2**) ed ha effettuato un accurato rilievo geometrico diretto dei luoghi e degli immobili in questione (**Allegato 3**). Sono stati inoltre acquisiti i dati catastali degli immobili da stimare, nonché accertati i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore (**Allegato 4**).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE – Il C.T.U. ha potuto appurare che gli immobili per cui si procede consistono in un'abitazione al piano terra (immobile I6) e un'abitazione al piano primo (immobile I7), facenti parte di un antico edificio sito nel Comune di Aci Catena (CT), frazione Aci S. Filippo, al quale si accede, per l'immobile I6, da Via Croce nn. 13-15, e per l'immobile I7, da Via Croce n. 17 (foto nn. 1 e 2).

DATI CATASTALI E CONFINI – Per quanto risulta dalla documentazione catastale, le abitazioni I6 e I7 sono entrambi censiti al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT) con seguenti dati:

DATI CATASTALI / CONFINI - IMMOBILE 16

DATI CATASTALI / CONFINI – IMMOBILE I7

CONFORMITÀ DEI DATI DEL SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI – Dall'esame dei dati riportati nelle visure catastali recenti degli immobili in oggetto (**Allegato 4**), lo scrivente

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



C.T.U. ha verificato che gli stessi costituiscono – assieme agli immobili I1, I2, I3, I4 e I5 delle parti I e II – esattamente l’oggetto della presente procedura e che detti dati sono corretti e corrispondenti con quelli agli atti.

Per ciò che attiene le planimetrie catastali acquisite presso l’ufficio tecnico competente, queste sono risultate generalmente conformi con quanto direttamente rilevato al sopralluogo ad eccezione dell’immobile I6 ove l’ambiente riportato in planimetria come “cucina” è stato suddiviso in tre locali collegati in successione (rispettivamente disimpegno, antibagno e bagno) e il cortile riportato in planimetria è attualmente occupato dal “vano 3” e dall’ingombro del forno a legna presente nel “vano 1” (vd. rilievo in **Allegato 3**).

In merito all’estratto di mappa catastale, il sottoscritto ha potuto verificare il corretto inserimento in mappa dell’edificio in linea costituente gli immobili oggetto del presente provvedimento.

2.2. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Stante quanto osservato al superiore paragrafo 2.1., dall’esame della documentazione agli atti il C.T.U. ha potuto accettare la correttezza e la corrispondenza fra i dati riportati nell’atto di pignoramento del 29/03/2014 dei beni e quelli della relativa nota di trascrizione del 28/05/2014 nn. 20164-15195.

Infine, è stato verificato che il presente pignoramento ha effettivamente colpito quote spettanti al debitore esecutato.

2.3. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera





edilizia di completamento). A tal proposito è allegato il certificato di destinazione urbanistica (Allegato 4).

2.9. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

In merito alla conformità degli immobili alle vigenti norme urbanistico-edilizie, il C.T.U. ha potuto constatare che l'edificio costituito dagli immobili risulta di antica costruzione, antecedente il primo settembre 1967, e che all'epoca non era richiesta alcuna licenza edilizia.

In merito al volume che occupa il cortile retrostante l'immobile I6, a seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici competenti, non è stato riscontrato il rilascio di alcun titolo autorizzativo per la sua realizzazione e pertanto esso risulta abusivo.

Si rileva inoltre che, per l'immobile I6, dagli accertamenti effettuati è emerso il rilascio di un'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso dei locali da abitazione ad attività commerciale – autorizzazione n. 24 del 30/09/1996.

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

Per l'abuso rilevato nell'immobile I6 non è possibile presentare alcuna istanza di sanatoria.

2.11. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Per l'abuso rilevato nell'immobile I6 non è possibile presentare alcuna istanza di



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

In merito alle opere abusive non sanabili di cui sopra, l'importo complessivamente occorrente per la loro demolizione è approssimativamente stimabile in euro 2.000,00 (duemila/00 euro) – somma della quale si terrà conto in sede di stima.

2.13. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

In base agli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, il sottoscritto C.T.U. ha potuto appurare l'assenza di formalità a carico dell'acquirente.

Il CTU ha verificato l'assenza di ogni vincolo o onere di natura condominiale; relativamente ai vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli immobili o connessi con il suo carattere storico-artistico, è stato verificato che non risultano vincoli.

2.14. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

In riferimento ai beni in questione, risultano non opponibili all'acquirente le formalità di cui al punto 2.6.



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



2.15. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o affrancazioni; il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

2.16. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le spese fisse ordinarie di gestione degli immobili sono quelle relative alle tassazioni ordinarie (I.M.U., T.A.S.I, T.A.R.I. etc.) e alle necessità primarie (luce, acqua, gas).

I merito ai procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, è in corso quello riguardante la procedura esecutiva in oggetto e, da colloqui con uno dei comproprietari, è in corso un giudizio riguardante vedute esercitate dai vicini sull'area esterna di pertinenza.

2.17. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al sopralluogo del 25/10/2017 è emerso che gli immobili risultano entrambi non abitati.

2.18. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.) 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



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

TIPOLOGIA – La tipologia del fabbricato costituito da I6 e I7 è tecnicamente identificata come “casa appalazzata”: edificio a più piani con unità immobiliari indipendenti.

CONTESTO – Gli immobili si articolano rispettivamente al piano terra (sub. 1 – immobile I6), con accesso diretto dai civici nn. 13 e 15 di Via Croce e relativo casotto retrostante e al piano primo (sub. 2 – immobile I7), cui si accede dal civico n. 17 di Via Croce mediante androne coperto che conduce a un camminamento scoperto e relative scale esterne. È presente una pertinenza di terreno comune ai due immobili, il cui accesso avviene sia dal lato interno dell'edificio che da ingresso carrabile al civico n. 12 di Via Nizzeti (foto n. 2).

L'edificio ha una struttura portante prevalentemente in muratura con copertura a falde e allo stato attuale l'edificio e le pertinenze si trovano in totale abbandono.

Per quanto concerne l'ubicazione, essendo come detto l'edificio situato in posizione centrale della frazione di Aci S. Filippo, è possibile spostarsi sia a piedi che in auto per raggiungere negozi, uffici, monumenti, vie e piazze del centro (vicinissima è la principale piazza su cui si affaccia la chiesa di San Filippo d'Agira); agevoli risultano i collegamenti con le arterie extraurbane (quali la Via Nizzeti – SP41).

SUPERFICI/VANI/DESTINAZIONE D'USO – L'immobile I6 (identificato col sub. 1 della particella 2016) ha una superficie totale coperta di circa 85,00 mq, per complessivi 58,25 mq netti, un'altezza media prevalente (da soffitto a pavimento) di 4,00 m a eccezione del bagno 2 la cui altezza è di 2,00 m e del vano 3 la cui altezza media è 2,90 m. Fa parte inoltre di I6 un casotto per deposito attrezzi, accessibile dall'area esterna comune ma che non è stato possibile rilevare in quanto l'area circostante è attualmente occupata da abbondante vegetazione infestante; tuttavia, da riferimenti catastali e qualche misura al contorno è possibile stimarne approssimativamente la superficie coperta in 10,00 mq circa. L'immobile I6 è così composto: vano 1 (20,25 mq, foto n. 4), vano 2 (16,43 mq, foto n. 5), vano 3 (12,52 mq, foto n. 6), disimpegno (3,10 mq, foto n. 7), antibagno (2,27 mq, foto n. 8), bagno 1 (2,57 mq, foto n. 9), bagno 2 (1,11 mq, foto n. 10), casotto (8,00 mq, foto n. 3b).



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



L'immobile I7 (identificato con il sub. 2 della particella 2016) ha una superficie totale coperta di circa 75,30 mq, per complessivi 62,87 mq netti, un'altezza media prevalente (da soffitto a pavimento) di 3,80 m per i vani 4 e 5, di 3,00 m per il vano 3, 2,70 m per la cucina e 2,00 m per il bagno. L'abitazione è così composta: vano 1 (19,88 mq, **foto n. 14**), vano 2 (24,12 mq, **foto n. 15**), vano 3 (8,87 mq, **foto n. 16**), cucina (8,87 mq, **foto n. 17**), bagno (1,13 mq, **foto n. 18**), androne (8,10 mq, **foto n. 11**), camminamento esterno (8,90 mq, **foto n. 12**), scala esterna (5,65 mq, **foto n. 13**), balcone 1 (6,86 mq, **foto nn. 19 e 20**), balcone 2 (3,24 mq, **foto n. 21**).



Non è stato possibile rilevare l'area esterna comune a I6 e I7 in quanto essa è attualmente occupata da abbondante vegetazione infestante; tuttavia, da riferimenti catastali e qualche misura al contorno è possibile stimarne approssimativamente la superficie in 140,00 mq circa.

ANNO DI COSTRUZIONE/STATO DI CONSERVAZIONE - Dall'esame della documentazione riportata agli atti il C.T.U. ha potuto appurare che gli immobili sono stati realizzati antecedente il primo settembre 1967.

Immobile I6 → Scarse risultano le condizioni globali di conservazione dell'abitazione che ha ospitato negli anni passati attività di ristorazione. Le pareti dei vani 1 e 2 sono rivestite con piastrelle in maiolica fino ad un'altezza di circa 1,60 m, ad eccezione della parete che accoglie l'imbocco del forno in pietra che è rivestito con piastrelle in cotto; la restante parte e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I retrostanti ambienti presentano le pareti rivestite in maiolica per un'altezza di circa 2,00 m e la restante parte è intonacata e tinteggiata. Le coperture sono piane tranne quella del vano 3 e del retro del forno (che corrispondono al cortile coperto) che è inclinata con l'intradosso in doghe in legno. Gli infissi interni di accesso ai servizi e tra il vano 2 e il disimpegno sono a soffietto, mentre quelli tra il vano 2 e il vano 3 e tra il disimpegno e l'antibagno, pur essendo presenti i controtelai, sono inesistenti. Gli infissi esterni sono il legno e vetro semplice con schermature costituite da sportelli a battente. I pavimenti interni sono in ceramica. Gli ambienti versano in stato di abbandono, con diffuse tracce di umidità, muffe, distacchi di



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



dipintura, rivestimenti saltati, scrostamenti murari e pavimenti macchiati e danneggiati.

Relativamente agli impianti di cui l'immobile I6 è dotato – ovvero elettrico (fuori traccia) e idrico-sanitario – essi sono in cattive condizioni, con fili saltati e corpi illuminanti non funzionanti.

Dal punto di vista igienico-sanitario, infine, è stato riscontrato che l'illuminazione, la ventilazione naturale e la salubrità dell'aria di ciascun ambiente è risultata adeguata.



→ Immobile I7 → Molto scarse risultano le condizioni globali di conservazione dell'abitazione, con porzioni di muratura e solaio di copertura decadenti. Le pareti del vano 1 e dei servizi sono intonacate ma in pessimo stato manutentivo, con scrostamenti, distacchi di dipintura, umidità e muffe. I vani 2 e 3 hanno la carta da parati rovinata e distaccata in più zone; il solaio in latero-cemento del vano 3 ha le pignatte saltate e i ferri d'armatura compromessi. La cucina ha la copertura bucata con i legni dell'orditura delle falde completamente a vista e rovinate; il bagno è in pessime condizioni. I balconi sono rovinati, con intradossi degradati, piastrelle danneggiate e presenza di vegetazione spontanea. Gli infissi interni, in legno a semplice disegno geometrico, sono guasti, così come gli infissi esterni, costituiti da telai in legno e vetri semplici. I pavimenti interni sono rovinati e macchiati.

Relativamente agli impianti di cui l'immobile I7 è dotato – ovvero elettrico e idrico-sanitario – essi si presentano obsoleti, in cattive condizioni manutentive e non funzionanti.

Gli ambienti versano in stato di abbandono e necessitano di interventi di risanamento e ripristino sia delle parti murarie, pareti e solai, sia delle coperture e degli impianti.



I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale, sono 0,7522 per l'immobile I6 e 0,7945 per l'immobile I7; le superfici commerciali di essi sono rispettivamente 100,30 mq e 103,24 mq.



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



2.19. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).



CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA –

Dalle misurazioni effettuate durante il rilievo metrico è stata determinata la *consistenza reale* dei beni in stima, ovvero le superfici coperte risultanti dalla somma dei metri quadrati occupati da essi e dalle relative pertinenze e/o accessori, ivi compreso il 100% delle murature interne e il 100% delle murature perimetrali esterne fino a uno spessore massimo di 50 cm, nonché il 50% delle murature confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm (**Allegato 3**).

Note le superfici (coperte), è stato possibile determinare la *consistenza commerciale* dell'immobile quale somma di tali superfici, corrette tramite opportune percentuali riguardanti l'incidenza e l'importanza di ciascuna superficie rispetto all'insieme.

E precisamente:

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA (I6 E I7)

Immobile	Locale/Ambito		Superfici coperte (mq)	Coefficienti di differenziazione	Superfici commerciali (mq)
I6	Sr	Ambienti e/o locali al piano terra	85,00	100%	85,00
	Snr	Casotto	8,00	60%	4,80
		Area esterna comune (50%)	70,00	15%	10,50
		TOTALE	163,00		100,30

Immobile	Locale/Ambito		Superfici coperte (mq)	Coefficienti di differenziazione	Superfici commerciali (mq)
I7	Sr	Ambienti e/o locali al piano primo	75,30	100%	75,30
		Balconi e/o terrazzi scoperti	10,10	25%	2,53
	Snr	Scale, cavedi, chiostre, pozzi-luce e simili	5,65	15%	0,85
		Androne	8,10	20%	1,62
		Camminamenti esterni	8,90	15%	1,34
		Area esterna comune (50%)	70,00	15%	10,50
		TOTALE	218,45		103,24



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILI A QUELLI IN STIMA – Tenendo conto:

- dell'ubicazione dei beni (I6 e I7) nel Comune di Aci Catena (CT), in zona centrale della frazione di Aci S. Filippo;
- della tipologia e del periodo di realizzazione degli immobili in stima;
- che le unità immobiliari si presentano in uno stato conservazione scadente;
- che lo scrivente ha effettuato indagini sulle quotazioni di mercato medie unitarie della zona di riferimento;
- della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- della personale esperienza in materia;

è stata assunta una quotazione di mercato media unitaria (€/mq), per costruzioni “simili” (per età, qualità e stato) a quelle in stima, pari a **550,00 €/mq** per I6 e **350,00 €/mq** per I7.

METODO DI STIMA E COEFFICIENTI CORRETTIVI – Nel caso specifico, il metodo con cui è stata condotta la stima è quello della cosiddetta *stima mista*. Si è voluta, quindi, offrire la possibilità di stimare i beni in esame mettendo in rapporto le valutazioni scaturite dalla *procedura comparativa* (A), con il risultato derivante da un *procedimento indiretto* attraverso il valore locativo unitario (B). Avendo a questo punto a disposizione i due risultati (stima A e stima B), il più probabile valore di mercato degli immobile in oggetto è stato ottenuto mediando le valutazioni calcolate attraverso i due procedimenti. Tramite l'uso di opportuni coefficienti correttivi, inoltre, è stato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare.

Nel seguito sono stati riportati i coefficienti correttivi presi in considerazione per il caso specifico, con i relativi intervalli di variabilità, e le tabelle relative al calcolo dei valori di mercato secondo i due procedimenti sopra detti.

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Coefficiente	Intervallo di variabilità	Descrizione sintetica
K ₁ → Tipologia edificio	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K ₁ riguarda la tipologia dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto (intensivo, non intensivo, ecc.).
K ₂ → Stato conservativo edificio	0,95 ÷ 1,05	Il coeff. K ₂ riguarda lo stato manutentivo dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto (buono, medio, scadente, ecc.).
K ₃ → Stato conservativo immobile	0,90 ÷ 1,10	Il coeff. K ₃ riguarda lo stato conservativo dell'immobile in oggetto (da ristrutturare parzialmente o totalmente, abitabile non ristrutturato, ecc.).
K ₄ → Spazi condominiali	1,00 ÷ 1,05	Il coeff. K ₄ riguarda la presenza/assenza di spazi condominiali relativi all'immobile in oggetto.
K ₅ → Appartamento portiere	1,00 ÷ 1,03	Il coeff. K ₅ riguarda la presenza/assenza del servizio di guardiania dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto.



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

K ₆ → Posto auto	0,60 ÷ 1,50	Il coeff. K ₆ riguarda la presenza di un posto-auto all'interno del condominio ove è ubicato l'immobile in oggetto, tenuto conto della presenza/assenza di un box-auto e della maggiore o minore possibilità di parcheggio della zona.
K ₇ → Piano	0,70 ÷ 1,20	Il coeff. K ₇ riguarda il piano ove è collocato l'immobile in oggetto (interrato, seminterrato, terra, rialzato, primo, ..., attico).
K ₈ → Altezza soffitti	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K ₈ riguarda l'altezza dei soffitti dell'immobile in oggetto (misurata dall'estradosso del pavimento all'intradosso del soffitto).
K ₉ → Esposizione	0,93 ÷ 1,00	Il coeff. K ₉ riguarda l'esposizione dell'immobile in oggetto, in termini di maggiore o minore soleggiamento.
K ₁₀ → Affacci	0,95 ÷ 1,00	Il coeff. K ₁₀ riguarda gli affacci di cui è dotato l'immobile in oggetto (un lato, due lati, tre lati, ecc.).
K ₁₁ → Vista	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K ₁₁ riguarda la vista di cui gode l'immobile in oggetto (ostacolata, libera, panoramica, ecc.).

N.B. Per gli immobili non facenti parte di edifici condominiali, i relativi coefficienti assumeranno il valore 1 oppure saranno riferiti alle caratteristiche dell'immobile in oggetto piuttosto che a quelle del condominio.

IMMOBILI I6

A) Stima diretta

Tipologia	S. comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Coeffienti correttivi										Coefficiente globale	Valore (€)	
			K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11		
Abitazione	100,30	550,00	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,98	0,95	0,7522	41.496,48
TOTALE	100,30														41.496,48

B) Stima per capitalizzazione del reddito

Tipologia	S. comm. (mq)	Coefficiente globale	Loc. unit. (€/mq)	Loc. mensile (€)	R. annuo lordo (€)	R. annuo netto (€)	Tasso di interesse	Valore (€)
Abitazione	100,30	0,7522	3,50	264,07	3.168,82	2.059,73	3,91%	52.678,62
TOTALE	100,30							52.678,62

N.B. Sono state considerate detrazioni del 35% per tasse, imposte, manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi.

Valore medio (€)	47.087,55
------------------	-----------

IMMOBILI I7

A) Stima diretta

Tipologia	S. comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Coeffienti correttivi										Coefficiente globale	Valore (€)	
			K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11		
Abitazione	103,24	350,00	0,97	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	0,98	0,98	0,7945	28.709,06
TOTALE	103,24														28.709,06

B) Stima per capitalizzazione del reddito

Tipologia	S. comm. (mq)	Coefficiente globale	Loc. unit. (€/mq)	Loc. mensile (€)	R. annuo lordo (€)	R. annuo netto (€)	Tasso di interesse	Valore (€)
Abitazione	103,24	0,7945	1,88	154,21	1.850,50	1.202,83	3,91%	30.762,85
TOTALE	103,24							30.762,85

N.B. Sono state considerate detrazioni del 35% per tasse, imposte, manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi.

Valore medio (€)	29.735,96
------------------	-----------



VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – Stante quanto sopra

descritto ed osservato, nonché tenuto conto dei calcoli elaborati e delle decurtazioni previste e degli arrotondamenti, a conclusione della presente stima si dichiara che:

- **il più probabile valore di mercato dell'immobile I6**, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT), Via Croce nn. 13-15, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3, particella 2016, subalterno 1, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita 140,48 €, piano terra, è pari a **€. 44.550,00 (euro quarantaquattromilacinquecentocinquanta/00)**.
- **il più probabile valore di mercato dell'immobile I7**, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT), Via Croce n. 17, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3, particella 2016, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita 122,92 €, piano primo, è pari a **€. 29.700,00 (euro ventinovemilasettecento/00)**.

2.20. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

Tale considerazione è stata già argomentata al punto precedente.

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

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili in oggetto, della loro ubicazione e delle reciproche relazioni funzionali, è ragionevole approntare la vendita in **DUE LOTTI** che possono essere così riassunti:

DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Descrizione <i>Lotto n. 3</i>	Abitazione e casotto (per deposito attrezzi) al piano terra (immobile I6), aventi accesso dai civici nn. 13-15 della pubblica Via Croce della frazione Aci S. Filippo del Comune di Aci Catena (CT), identificati con il sub. 1 della particella catastale 2016, di cui l'abitazione avente superficie totale coperta di circa 85,00 mq, per complessivi 58,25 mq netti, altezza media prevalente pavimento-soffitto di 4,00 m, così composta: vano 1 (20,25 mq), vano 2 (16,43 mq), vano 3 (12,52 mq), disimpegno (3,10 mq), antibagno (2,27 mq), bagno 1 (2,57 mq), bagno 2 (1,11 mq) e casotto (8,00 mq). Scarse risultano le condizioni globali di conservazione dell'abitazione che ha ospitato negli anni passati attività di ristorazione. Alcuni infissi interni, pur dotati di controtelai, sono inesistenti, mentre gli infissi esterni (in legno e vetro semplice con schermature costituite da sportelli a battente) sono in scarse condizioni manutentive. Gli ambienti versano in stato di abbandono, con diffuse tracce di umidità, muffe, distacchi di dipintura, rivestimenti saltati, scrostamenti murari e pavimenti macchiati e danneggiati. Relativamente agli impianti presenti – ovvero elettrico (fuori traccia) e idrico-sanitario – essi sono in cattive condizioni manutentive, con fili esterni saltati e corpi illuminanti decadenti e non funzionanti.
Descrizione <i>Lotto n. 4</i>	Abitazione al piano primo (immobile I7, soprastante l'immobile I6), avente accesso dal civico n. 17 della pubblica Via Croce della frazione Aci S. Filippo del Comune di Aci Catena (CT), identificata con il sub. 2 della particella 2016, avente una superficie totale coperta di circa 75,30 mq, per complessivi 62,87 mq netti,



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

altezza media prevalente pavimento-soffitto di 3,80 m, così composta: vano 1 (19,88 mq), vano 2 (24,12 mq), vano 3 (8,87 mq), cucina (8,87 mq), bagno (1,13 mq), androne (8,10 mq), camminamento esterno (8,90 mq), scala esterna (5,65 mq), balcone 1 (6,86 mq) e balcone 2 (3,24 mq).

Molto scarse risultano le condizioni globali di conservazione dell'abitazione, con porzioni di murature e solai di copertura con pignatte saltate e i ferri d'armatura compromessi o con legni d'orditura a vista e pericolanti, pareti in pessimo stato manutentivo con scrostamenti, distacchi di dipintura, umidità e muffe, carta da parati (ove presente) rovinata e distaccata in più zone. Degradati e rovinati sono pure i balconi, con intradossi e piastrelle danneggiate e presenza di vegetazione spontanea. Gli infissi interni (in legno) non sono funzionanti, così come gli infissi esterni.

Relativamente agli impianti presenti – ovvero elettrico e idrico-sanitario – essi sono obsoleti, in cattive condizioni manutentive e non funzionanti.

Elementi comuni ai lotti 3 e 4

Gli immobili I6 e I7, aventi in comune un'area esterna dalla quale è possibile accedere al casotto di pertinenza dell'I6 e che è dotata di un accesso carrabile posto al civico n. 182 della pubblica Via Nizzeti, sono ubicati in zona residenziale, nel pieno centro storico della frazione e pertanto risultano facili gli spostamenti sia a piedi che in auto per raggiungere negozi, uffici, monumenti, ecc. (vicinissima è la principale piazza su cui si affaccia la chiesa di San Filippo d'Agira); agevoli risultano pure i collegamenti con le arterie extraurbane (quali la Via Nizzeti – SP41).

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

Durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica degli ambienti interni degli immobili in questione, come riportato in **Allegato 2**. Le planimetrie catastali dei fabbricati in oggetto sono state acquisite e riportate in **Allegato 4**.

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

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari a 4/27 dell'intero; pertanto, relativamente al lotto n. 3, la quota indivisa spettante al debitore ammonta a **€. 6.600,00 (euro seimilaseicento/00)** mentre relativamente al lotto n. 4, la quota indivisa spettante al debitore ammonta a **€. 4.400,00 (euro quattromilaquattrocento/00)**. In merito alle maggiori difficoltà di vendita di quote indivise, si rimanda al paragrafo 2.24. della parte III.

2.24. Nel caso siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



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

Riassumendo, nel seguente prospetto si riportano i valori di tutti i beni pignorati in quota:

VALORI DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTI DI VENDITA)

Valori di stima	Quote del debitore esecutato	Valore delle quote di pertinenza del debitore esecutato
LOTTO N. 1 € 130.500,00	1/9	€ 14.500,00
LOTTO N. 2 € 171.000,00	1/9	€ 19.000,00
LOTTO N. 3 € 44.550,00	4/27	€ 6.600,00
LOTTO N. 4 € 29.700,00	4/27	€ 4.400,00
TOTALE		€ 44.500,00

Come si evince dal superiore prospetto, il valore complessivo delle quote di pertinenza del debitore esecutato è molto prossimo all'intero valore del lotto di vendita n. 3.

Pertanto è proponibile la predisposizione di un progetto di divisione nel quale si assegna il lotto di vendita n. 3 (ovvero l'immobile I6) al debitore esecutato, senza dover decurtare il valore delle quote del debitore per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

* * * * *



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu



Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

Aci Castello, 04/01/2018

***IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****(dott. ing. Gaetano Todaro)****5. ELENCO ALLEGATI***

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2 Documentazione fotografica acquisita dal C.T.U.
- Allegato 3 Rilievo del bene oggetto della procedura.
- Allegato 4 Documentazione catastale e ipotecaria.
- Allegato 5 Dichiarazione comprovante avvenuta spedizione copie.
- Allegato 6 Nota spese e competenze tecniche.

