



## 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)



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



**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 procedente.....	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.....	12
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.....	13
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.....	13
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 cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa	

**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

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. 14

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. 14

2.14. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente..... 14

2.15. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli..... 15

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. .... 15

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. .... 15

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. .... 15

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)..... 17

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.

20

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. 20

**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

2.22. 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. .... 21

2.23. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato, 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. .... 21

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’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 precedente. .... 22

5. ELENCO ALLEGATI..... 23



## 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 I1 e I2**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 expressa 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'apporzione 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 l’immobile per cui si procede consiste in un’abitazione in appartamento al piano terra (immobile I1) con garage (immobile I2), facenti parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Aci S. Antonio (CT), al quale si accede, per l’appartamento, da androne e vano scala al civico n. 12 di via G. Marconi, e per il garage, da un ingresso carrabile al civico n. 8 della stessa Via G. Marconi (foto nn. 1 e 14).

**DATI CATASTALI E CONFINI** – Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'abitazione e il garage sono entrambi censiti al N.C.E.U. del Comune di Aci S. Antonio (CT) con seguenti dati:

DATI CATASTALI / CONFINI – IMMOBILE I1

DATI CATASTALI / CONFINI – IMMOBILE I2

Indirizzo / Piano	Via G. Marconi, n. 8, Aci S. Antonio (CT) / S1	Proprietà per
Intestatario/i	DEBITORE ESECUTATO	1/9
		1/9
		1/9
		6/9
Confini	Nord	Proprietà terzi stesso condominio
	Sud	Affaccio su corsia condominiale di accesso al garage e proprietà terzi stesso condominio
	Est	Proprietà terzi altra ditta
	Ovest	Proprietà terzi altra ditta

## 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



**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 C.T.U. ha verificato che gli stessi costituiscono – assieme agli immobili I3, I4, I5, I6 e I7 delle parti II e III – 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 sui luoghi.

In merito all'estratto di mappa catastale, il sottoscritto ha potuto verificare il corretto inserimento in mappa dell'edificio di cui fanno parte 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 esegutato.

*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 esegutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione expressa 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.*

Dall'esame dell'atto di compravendita, dalla certificazione notarile redatta in data 22/09/2014 dal dott. Paolo Saporita (notaio in Acireale) ed ancora alla data 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
aggiornamento

(C) Tel. 017 5555075  
ngpec.eu

aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (**Allegato 4**), gli immobili I1 e I2 risultano intestati al debitore esecutato per la quota di 1/9.

Dall'atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione del 06/06/2011, repertorio 540/9990, trascritto il 15/10/2012 ai nn. 48608/39185, si evince che il debitore ha acquisito la quota di 1/9 di ciascun immobile.

*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.*

1. Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal dott. Paolo Saporita (notaio in Acireale) nonché dagli accertamenti presso i competenti Registri Immobiliari, si evince che per gli immobili I1 e I2 oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la piena proprietà:

con: **Nota di trascrizione** del 15/10/2012, ai nn. 48608-39185;

a seguito di: Atto per causa di morte – denuncia di successione del 06/06/2011;

trascritto a: **Catania;**

a favore di: **Debitore esecutato, per la quota di 1/9;**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

da potere di:

# ASTE GIUDIZIARIE®

## 2. Le quote di 1/2 ciascuno pervennero

con: **Nota di trascrizione**  
a seguito di: **Atto di compravendita**

**ASTE  
GIUDIZIARIE**  
a favore di:

da potere 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



Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato notarile, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata.

**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 procedente.**

Ritenuta sufficiente la documentazione prodotta, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica.

**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.**

Dalla certificazione notarile allegata agli atti, redatta dal dott. Paolo Saporita (notaio in Acireale), nonché dall'esame dei competenti Registri Catastali ed Immobiliari, si evince che a carico delle unità immobiliari sopra descritte (I1 e I2), dal 01/10/1990 al 11/10/2017, gli immobili risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, ad eccezione di quanto segue:

### TRASCRIZIONI / ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (DA CANCELLARE) – IMMOBILI I1 E I2

Iscrizioni	Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]
	Ipoteca giudiziale a favore [REDACTED]
	Ipoteca giudiziale a favore [REDACTED]
	Ipoteca giudiziale a favore [REDACTED]
Trascrizioni	Pignoramento, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Catania in data [REDACTED]

**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**

## 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



*planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

In base agli accertamenti effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, nonché dal rilievo degli immobili per cui si procede (**Allegato 3**), si conferma che essi risultano regolarmente accatastati e generalmente conformi a quanto indicato nelle relative planimetrie catastali.

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

Gli immobili I1 e I2 per cui si procede hanno rispettivamente destinazione residenziale (per quanto riguarda l'abitazione I1) e non residenziale (per quanto riguarda il garage I2) e secondo il vigente P.R.G. ricadono in zona residenziale.

**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 ove ricadono gli immobili è stato regolarmente realizzato mediante la concessione edilizia n. 45/1989 del 09/03/1989, pratica 86/88, e successive varianti n. 7 del 19/02/1990 e n. 30 del 12/05/1990. Inoltre è stata rilasciata abitabilità/agibilità il 30/11/1990.

Rispetto al progetto approvato in concessione non si rilevano difformità con quanto rilevato sui luoghi.

**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**



**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



*il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.*

Non esistono abusi rilevati.

**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 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.**

Non è prevista alcuna sanatoria da presentare.

**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.**

Non sono state riscontrate opere abusive.

**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 vincoli o oneri di natura condominiale; relativamente ai vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile 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 oggetto, 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 gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

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, il solo in corso è quello riguardante la procedura esecutiva in oggetto.

**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 19/10/2017 è emerso che gli immobili risultano occupati da due comproprietari.

**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**



**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



**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 di cui fanno parte le unità immobiliari I1 e I2 è tecnicamente identificata come casa in linea: edificio a più piani con androne e scala comune di accesso agli appartamenti.

**CONTESTO** – L'abitazione, articolata al piano terra, e il garage, al piano seminterrato, fanno parte di un complesso condominiale il cui accesso avviene dai civici 12 e 8 di Via G. Marconi, Aci S. Antonio (CT) (**foto nn. 1 e 14**). Essi sono ubicati nella zona centrale della cittadina pedemontana, con facilità di accesso a tutti i servizi.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri; i tramezzi e le tamponature sono in mattoni forati. La copertura è a padiglione e, considerando la sua recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione (**foto nn. 1 e 15**).

Per quanto concerne l'ubicazione, essendo gli immobili, come sopra detto, situati in posizione centrale, è possibile spostarsi sia a piedi che in auto per raggiungere negozi, uffici, monumenti, vie e piazze del centro; agevoli risultano i collegamenti con le arterie extraurbane.

**SUPERFICI/VANI/DESTINAZIONE D'USO** – L'immobile I1 (abitazione) ha una superficie totale coperta di circa 97,70 mq, per complessivi 85,06 mq netti e una superficie totale delle pertinenze esterne (balconi e portico) di circa 27,54 mq, un'altezza media prevalente (da soffitto a pavimento) di 2,80 m.

L'abitazione è così composta: ingresso (3,53 mq, **foto n. 2**), soggiorno-pranzo (18,00 mq, **foto n. 3**), vano 1 (16,00 mq, **foto n. 4**), vano 2 (16,20 mq, **foto n. 5**), cucina (15,18 mq, **foto n. 6**), bagno (5,04 mq, **foto n. 7**), lavanderia (3,48 mq, **foto n. 8**), ripostiglio (2,12 mq, **foto n. 9**), disimpegno (5,51 mq, **foto n. 10**), balcone 1 (10,04 mq, **foto n. 11**), balcone 2 (10,50 mq, **foto n. 12**) e portico (7,00 mq, **foto n. 13**).

L'immobile I2 (garage) ha una superficie totale coperta di circa 59,47 mq, per complessivi 54,95 mq netti, un'altezza media prevalente (da soffitto a pavimento) di 2,60 m e destinazione d'uso non residenziale (**foto nn. 15, 16, 17 e 18**).

**ANNO DI COSTRUZIONE/STATO DI CONSERVAZIONE** – Dall'esame della documentazione riportata agli atti il C.T.U. ha potuto appurare che l'immobile è stato realizzato nel 1990.



**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



Immobile I1 → Buone risultano sia le condizioni globali di conservazione dell'abitazione che le sue finiture. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre negli ambienti principali è presente la carta da parati. Gli infissi interni sono in legno tamburato a semplice disegno geometrico e quelli esterni sono in legno con vetrature semplici. Le schermature sono realizzate con persiane in legno ad alette regolabili. I pavimenti interni e i rivestimenti sono in ceramica mentre i battiscopa in cucina, soggiorno-pranzo e vani sono in legno mentre negli altri ambienti sono in ceramica. La pavimentazione esterna è in ceramica con soglie in marmo perlato di Sicilia. Qualche traccia di umidità da condensa è presente nei locali di servizio mentre in alcuni ambienti il rivestimento delle pareti con carta da parati è vetusto. Essendo l'immobile realizzato negli anni novanta, lo stato di conservazione e manutenzione dei prospetti è buono, così come le ringhiere dei balconi e i parapetti in c.a. (foto nn. 1, 11, 12, 13, 14 e 15). Anche gli spazi condominiali risultano in buono stato di manutenzione. Relativamente agli impianti (tutti sottotraccia) di cui l'immobile I1 è dotato – ovvero elettrico, citofonico, telefonico, idrico-sanitario – essi si presentano in buone condizioni manutentive e funzionali. 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 I2 → Buone risultano le condizioni globali di conservazione dell'ambiente costituente l'immobile I2. Il pavimento è in scagliette di marmo e senza battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sia sul pavimento che sulle pareti sono presenti tracce di umidità. L'infisso è in metallo preverniciato a semplice disegno e apertura manuale.



Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, per entrambi gli immobili (I1 e I2), è 0,9465; la superficie commerciale complessiva è pari a 141,99 mq.

**2.19. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del**



## 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 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** – A seguito delle misurazioni effettuate durante la fase di rilievo metrico degli immobili in stima (Allegato 3), è stata effettuata la determinazione della loro *consistenza reale*, ovvero dei metri quadrati totali da essi occupati. Note le superfici (coperte), è stato possibile determinare la *consistenza commerciale* dell'immobile quale somma di tali superfici, corrette tramite opportuni coefficienti di differenziazione riguardanti l'incidenza e l'importanza di ciascuna superficie rispetto all'insieme.

E precisamente:

## CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA (I1 E I2)

Immobile	Locale/Ambito		Superfici coperte (mq)	Coefficienti di differenziazione	Superfici commerciali (mq)
I1	Srl	Ambienti e/o locali	97,70	100%	97,70
		Balconi	20,54	30%	6,16
		Portico	7,00	35%	2,45
I2	Snr	Garage	59,47	60%	35,68
		<b>TOTALE</b>	<b>184,71</b>		<b>141,99</b>

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

- dell'ubicazione dei beni (I1 e I2) nel Comune di Aci S. Antonio (CT), in zona centrale;
- della tipologia e del periodo di realizzazione degli immobili in stima;
- che le unità immobiliari si presentano in uno stato generale di conservazione buona;
- 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 **1.150,00 €/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



**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 immobili 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 <sub>1</sub> → Tipologia edificio	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K <sub>1</sub> riguarda la tipologia dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto (intensivo, non intensivo, ecc.).
K <sub>2</sub> → Stato conservativo edificio	0,95 ÷ 1,05	Il coeff. K <sub>2</sub> riguarda lo stato manutentivo dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto (buono, medio, scadente, ecc.).
K <sub>3</sub> → Stato conservativo immobile	0,90 ÷ 1,10	Il coeff. K <sub>3</sub> riguarda lo stato conservativo dell'immobile in oggetto (da ristrutturare parzialmente o totalmente, abitabile non ristrutturato, ecc.).
K <sub>4</sub> → Spazi condominiali	1,00 ÷ 1,05	Il coeff. K <sub>4</sub> riguarda la presenza/assenza di spazi condominiali relativi all'immobile in oggetto.
K <sub>5</sub> → Appartamento portiere	1,00 ÷ 1,03	Il coeff. K <sub>5</sub> riguarda la presenza/assenza del servizio di guardiana dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto.
K <sub>6</sub> → Posto auto	0,60 ÷ 1,50	Il coeff. K <sub>6</sub> 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 <sub>7</sub> → Piano	0,70 ÷ 1,20	Il coeff. K <sub>7</sub> riguarda il piano ove è collocato l'immobile in oggetto (interrato, seminterrato, terra, rialzato, primo, ..., attico).
K <sub>8</sub> → Altezza soffitti	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K <sub>8</sub> riguarda l'altezza dei soffitti dell'immobile in oggetto (misurata dall'estradosso del pavimento all'intradosso del soffitto).
K <sub>9</sub> → Esposizione	0,93 ÷ 1,00	Il coeff. K <sub>9</sub> riguarda l'esposizione dell'immobile in oggetto, in termini di maggiore o minore soleggiamiento.
K <sub>10</sub> → Affacci	0,95 ÷ 1,00	Il coeff. K <sub>10</sub> riguarda gli affacci di cui è dotato l'immobile in oggetto (un lato, due lati, tre lati, ecc.).
K <sub>11</sub> → Vista	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K <sub>11</sub> 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.



## 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

**IMMOBILI I1 + I2****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 (I1) + Garage (I2)	141,99	1.150,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,05	0,94	0,95	1,00	0,98	1,00	0,9465	154.546,67
<b>TOTALE</b>	<b>141,99</b>														<b>154.546,67</b>

**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 (I1) + Garage (I2)	141,99	0,9465	3,90	524,11	6.289,38	4.088,10	3,84%	106.460,82
<b>TOTALE</b>	<b>141,99</b>							<b>106.460,82</b>

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

**Valore medio (€)****130.503,75**

**VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DEGLI IMMOBILI IN STIMA** – Stante quanto sopra descritto ed osservato, nonché tenuto conto dei calcoli elaborati, a conclusione della presente stima si dichiara che:

- **il più probabile valore di mercato degli immobili I1 e I2** (abitazione e garage), ubicati nel Comune di Aci S. Antonio (CT), Via G. Marconi nn. 12-8, identificati al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 16, particella 1887, subalterno 2 e subalterno 21, rispettivamente categoria A/2, classe 8, vani 5,5, rendita 454,48 €, piano terra e categoria C/6, classe 7, consistenza 56 mq, rendita 147,50 €, piano seminterrato, è pari a €. 130.500,00 (euro centotrentamilacinquecento/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 un **UNICO LOTTO** che può essere così riassunto:

## 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



## DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

<b>Descrizione</b>	<b>Appartamento</b> (immobile I1 – piano terra, altezza media soffitto-pavimento 2,80 m, destinazione d'uso residenziale) sita nel Comune di Aci S. Antonio (CT), Via G. Marconi n. 12, identificata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 16, particella 1887, subalterno 2, categoria A/2, classe 8, vani 5,5, rendita 454,48 €. L'abitazione, avente superficie coperta di 97,70 mq, è così composta: ingresso (3,53 mq), soggiorno-pranzo (18,00 mq), cucina (15,18 mq), disimpegno (5,51 mq), vano 1 (16,00 mq), vano 2 (16,20 mq), bagno (5,04 mq), lavanderia (3,48 mq), ripostiglio (2,12 mq), balcone 1 (10,04 mq), balcone 2 (10,50 mq) e portico (7,00 mq). <b>Garage</b> (immobile I2 – piano seminterrato, altezza media soffitto-pavimento 2,60 m, destinazione non residenziale) sito nel Comune di Aci S. Antonio (CT), Via g. Marconi n. 8, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 16, particella 1887, subalterno 21, categoria C/6, classe 7, consistenza 56 mq, rendita 147,50 €, avente una superficie totale coperta di circa 59,47 mq e una superficie netta di 54,95 mq. L'abitazione e il garage fanno parte di un edificio di recente costruzione a 3 elevazioni fuori terra facente parte di un complesso condominiale ubicato nella zona centrale della cittadina pedemontana, con facilità di accesso a tutti i servizi e possibilità di spostarsi sia a piedi che in auto per raggiungere negozi, uffici, monumenti, vie e piazze del centro; agevoli risultano i collegamenti con la strada extraurbane. L'edificio si presenta nell'insieme in uno stato di manutenzione buono. Buone risultano sia le condizioni globali di conservazione dell'abitazione che le sue finiture ad eccezione di qualche traccia di umidità da condensa nei servizi e qualche tratto di rivestimento con carta da parati rovinato dalla vetustà. Buone risultano le condizioni generali del garage, ad eccezione di alcune tracce d'umidità sul pavimento e sulle pareti. Lo stato di conservazione e manutenzione dei prospetti è buono. Anche gli spazi condominiali esterni, lo spazio di manovra antistante il garage, l'androne e il corpo scala risultano in buono stato di manutenzione. Relativamente agli impianti dell'I1 – ovvero elettrico, citofonico, telefonico, idrico, termo-sanitario (tutti sottotraccia) – si presentano in buone condizioni manutentive e funzionali.
--------------------	--

**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 1/9 dell'intero; pertanto, relativamente al lotto n. 1, la quota indivisa spettante al debitore esecutato ammonta a **€. 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00)**. In merito alle maggiori difficoltà di vendita di quote indivise, si rimanda al paragrafo 2.24. della parte III.

Gli immobili, così come si presentano, non sono comodamente divisibili.



**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



**2.24. 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'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.**



Essendo presenti più beni pignorati in quota, per la predisposizione del progetto di divisione si rimanda al paragrafo 2.24. della parte III.

\* \* \* \* \*

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)



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



**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.

