

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 128/2012 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA

Dott. Arch. Antonio Sabella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE:

Pag. 2 - OGGETTO

Pag. 2 - LA NOMINA E IL MANDATO

Pag. 4 - LE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 12 - STIMA DELL'IMMOBILE sito nel comune di Catania Via Malta n. 34
composto da 5 vani ;

- 1) Identificazione dell'immobile;
- 2) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;
- 3) Valutazione dell' immobile;

Pag. 14 - PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Pag. 15 - ALLEGATI

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



A - OGGETTO:

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Antonio Sabella, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Catania al numero d'ordine 1478, nell'esecuzione immobiliare n° 128/2012 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da UNICREDIT SPA contro



B - LA NOMINA E IL MANDATO

Con ordinanza del 4/12/2013 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la



documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini 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 i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

L'Ill.mo G.E. assegnava al sottoscritto giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali.

C - LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto dopo aver ritirato il fascicolo contenente la documentazione ipocatastale, convocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 04/12/2013 (cfr. all.1), per il giorno 19/12/2013 alle ore 15,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 12/12/2013, alle ore 9:00, il sottoscritto andava presso l'Agenzia del Territorio di Catania per ritirare i certificati catastali (cfr. all. 4, 5) e lì permaneva sino alle ore 12:00.

Nel giorno 28/01/2014 alle ore 10:30, lo scrivente andava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania per richiedere il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 7) e copia della concessione edilizia (cfr. all. 6) utile all'espletamento del mandato.

Nel giorno 12/03/2014 alle ore 9:00, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II. di Catania, accertava le formalità gravanti sul bene (cfr. all.8), e lì permaneva sino alle ore 11:00.

Nel giorno 15/03/2014 alle ore 9:30, lo scrivente andava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania per ritirare il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 7) e copia della concessione edilizia (cfr. all. 6) utile all'espletamento del mandato.

Nel giorno 19/12/2013 alle ore 15,30 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito in Via Malta n. 34 nel comune di Catania, dove avevo fissato il sopralluogo. Qui sia per la parte procedente che per quella debitrice non si è presentato nessuno. Non potendo procedere alla ricognizione dei luoghi rinviavo a data da stabilire un secondo sopralluogo.

Il sottoscritto riconvocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 20/12/2013 (cfr. all.1), per il giorno 15/01/2014 alle ore 15,30 sui luoghi oggetto di stima al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 15/01/2014, alle ore 15:30 (cfr. all.2) il sottoscritto si recava a Catania via Malta n. 34 per dare inizio alle operazioni di consulenza. Una volta giunto sul luogo da stimare, per la parte procedente era presente il

mentre per la parte debitrice non era presente nessuno.

Alla presenza della parte procedeva alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 16,00 concludevo le operazioni peritali.

Successivamente, lo scrivente passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Le risultanze emerse, vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione grafica e fotografica.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

L'immobile, sito nel Comune di Catania, in Via Malta n. 34, è intestato al [redacted] e risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, (cfr. all. 4, 5) così come segue:
appartamento: foglio 14, particella 1203, (in mappa particella 786) sub. 23, Categ. A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 555,19

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

E' stata verificata la correttezza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

Inoltre dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato.

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

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio G. Riggio, del 23/07/2012, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), l'immobile risulta intestato al debitore esecutato così come segue:

proprietà per 1/1

- d. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio G. Riggio del 23/07/2012, l'immobile in oggetto è pervenuto a _____ per l'intero in piena proprietà con l'atto di vendita del 05/01/2007 in Notar Cannizzo, trascritto l'8/01/2007 ai n.ri 1633/1206 da potere di _____, che ne erano proprietari in forza dell'atto di vendita del 27/06/2005 in Notar C. Sinatra, trascritto il 29/06/2005 ai n.ri 44275/24232 da potere di _____, alla quale era pervenuto per atto del 18/06/1965 in Notar G. Ciancico, trascritto il 26/06/1965 ai n.ri 22071/10786 da potere di I _____

Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato notarile, nonché dagli accertamenti presso i competenti Registri Immobiliari, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata, così come si evince che per l'immobile oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la piena proprietà.

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

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

- f. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Le ricerche da me svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico, che riporta le formalità registrate dopo il 1990 (cfr. all. 8), e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

1. *Ipoteca iscritta in data 08 gennaio 2007 ai numeri 1634/296 per € 230.000,00 a favore di "Banca di Roma S.P.A." (cfr. all. 8)*
2. *Pignoramento del 5 aprile 2012 trascritto ai numeri 15017/18203 a favore di "UNICREDIT SPA" (cfr. all. 8)*

- g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso il competente Ufficio del territorio di Catania, nonché dal rilievo degli immobili (All. 4) per cui si procede è possibile confermarne l'avvenuto accatastamento seppur la planimetria catastale necessita di essere aggiornata.

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

L'immobile censito al N.C.E.U. di Catania al foglio 14 particella 786 (in visura particella 1203) in virtù del P.R.G. vigente, ricade:
in Zona "D" (all. 7)

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

Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, il sottoscritto ha appurato che l'immobile è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Catania, in quanto risulta avere la concessione edilizia con provvedimento del 22/01/1963 Prot. N. 55 (cfr. all. 6)

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

L'immobile però come detto, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto presenta una diversa distribuzione di parte degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzature. Per le diversità suddette, il sottoscritto, a seguito di controlli effettuati presso gli uffici tecnici competenti, ha potuto constatare che non risultano presentate aggiornamenti della planimetria catastale secondo le nuove distribuzioni. Pertanto al fine di regolarizzare la situazione presente è opportuno corrispondere tale somma, quantificabile in € 4.000,000.

- 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

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente constatava la piena disponibilità del bene pignorato in capo al debitore, ovvero che detto immobile non era nella disponibilità di terzi.

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

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Catania, e fa parte di una delle zone residenziali discrete del territorio dal punto di vista immobiliare, sia per la relativa vicinanza al centro che per il contesto urbano che la caratterizza, essendo presenti diversi immobili di discreta fattura architettonica. L'immobile è ubicato per cinque piani fuori terra di un edificio realizzato con struttura in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati. Riporto di seguito la descrizione dell'appartamento.

Appartamento: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 80,00 per una altezza di circa ml. 3,00, cui si aggiungono circa mq 10,00 (di superficie scoperta, ballatoio). Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti, lo stato di fatto si presenta non conforme. L'ingresso al piano terra, avviene mediante un portone che da su una apertura posta al lato del manufatto architettonico. L'appartamento è composto da un ampio vano d'ingresso adibito a soggiorno. (foto 1-2) Dal quest'ultimo si accede

ad est al bagno, alla zona cucina e salotto. (foto 3-4-5) Ad ovest si hanno invece le stanze da letto (foto 6-7) con altezza di 3,00 metri. Gli ambienti godono di una discreta illuminazione e precisamente: nelle camere da letto vi sono delle porte finestra (foto 8) così come nella cucina, (foto 9) dalla quale si accede ad una piccola veranda. (foto 10) L'appartamento al suo interno si presenta in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti: Pavimenti in gres porcellanato; Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica, Battiscopa in ceramica e legno; Pareti della cucina pitturate con idropittura; Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20; Soffitto pitturato con idropittura; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio; impianti elettrico e idrico sottotraccia;

Data di costruzione: I lavori risultano eseguiti nel 1963.

- m. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria*

L'immobile per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, presenta condizioni di ventilazione e illuminazione degli ambienti interni buone.

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, il bene è inserito all'interno di una edificio di carattere residenziale: la facciata si presenta in buono stato di manutenzione.

Per ciò che concerne il contesto, l'immobile è ubicato in un area centrale, ottimamente collegata alle principali arterie viarie della città, discretamente fornita di servizi pubblici con discrete possibilità di parcheggio pubblico.

In evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha eseguito i criteri mediante il quale un bene viene stimato.

La procedura di stima utilizzata per stabilire il valore dell'immobile è quella sintetica-comparativa, con la quale il bene da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. Avendo assunto le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare, e su immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché

attraverso riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori:

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 3.300,00 e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

Appartamento al terzo piano con ballatoio di mq. 80,00 circa €. 264.000,00

A questo valore va detratto l'importo di € 4.000,00 relativo alle spese da sostenere per il costo dell'adeguamento della planimetria catastale di cui si è detto prima ovvero:

€ 264.000,00 - € 4.000,00 = € 260.000,00

Totale del valore stimato dell'immobile: € 260.000,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente esecuzione, nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, è ragionevole la vendita in UN LOTTO.

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

Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile in questione, come riportato in Allegato 2.

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

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari all'intero cespito.

- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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.

Nel caso in esame non sono presenti altri beni pignorati in quota

E) PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Premesso che l'immobile sopra descritto non può essere frazionato, si è ritenuto opportuno considerare solo la possibilità di vendita in un unico lotto.

Con la presente relazione peritale si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare;

Trattasi sostanzialmente di un appartamento con superficie commerciale pari a mq 80, più una superficie scoperta di mq 10 in buone condizioni ubicato al terzo piano di un immobile sito in Catania Via Malta n. 34, il cui valore, già depurato dalle spese necessarie per regolarizzare la realizzazione di tramezzature diverse dall'originale, è stato stimato pari a:

Totale del valore stimato dell'appartamento: € 260.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 15 pagine dattiloscritte, nonché da n. 10 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

F) ELENCO ALLEGATI

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Certificato planimetrico
6. Autorizzazione edilizia
7. Certificato di dest. Urbanistica
8. Elenco sintetico delle formalità
9. Specifica spese e competenze
10. Ricevute spese

Catania 25/03/2014



