



TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Angela Chisari



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 191/2023 R.G. Es.



L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA

Dott. Arch. Antonio Sabella



INDICE:

Pag. 2 – OGGETTO

Pag. 3 – LA NOMINA E IL MANDATO

Pag. 6 – LE OPERAZIONI PERTALI

Pag. 12 – STIMA DEGLI IMMOBILI siti nel comune di Aci S. Antonio, via
Stazione n 15;

Identificazione dell'immobile;

Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;

Valutazione dell' immobile;

Pag. 15 – PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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° 191/2023 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Prisma SPV s.r.l. nei confronti di debitore esecutato.

LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 12/11/2024 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Angela Chisari, 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 causae, 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; ~~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;~~
- 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.

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente* e mediante lettera raccomandata a debitore esecutato del 04/12/2024) (cfr. all.1), per il giorno 16/12/2024 alle ore 15,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

In data 15/11/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci S. Antonio il sottoscritto verificava la regolarità Urbanistica dell'immobile in oggetto Fg. 13 part. 149 sub 21 (cfr. all. 6);

Nel giorno 16/12/2024 alle ore 15,30 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di stima siti nel comune di Aci S. Antonio via Stazzone n. 15 dove avevo fissato il sopralluogo. Qui ho avuto la presenza dell'Avvocato Silvia Scrofani, Custode Giudiziario nominato dal Giudice Chisari con ordinanza del 13/11/2024, mentre sia per la parte debitrice che quella procedente non si è presentato nessuno.

Il sottoscritto riconvocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 18/12/2024 (cfr. all.1), per il giorno 08/01/2025 alle ore 15,30 sui luoghi oggetto di stima al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 08/01/2025, alle ore 16:00 (cfr. all.2) il sottoscritto si recava a Aci S. Antonio via Stazzone n.15 per dare inizio alle operazioni di consulenza. Una volta giunto sul luogo da stimare, per la parte procedente non si è presentato nuovamente nessuno mentre per la parte debitrice era presente il Signor debitore esecutato, era altresì presente l'Avvocato Silvia Scrofani Custode Giudiziario. 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 16,30 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;*

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportati nell'atto di pignoramento sono siti nel Comune di Aci S. Antonio, in Via Stazzone n. 15 e risultano intestati a: debitore esecutato nata a [REDACTED] e debitore esecutato nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Risultano essere censiti al N.C.E.U. del Comune di Aci S. Antonio, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

appartamento: foglio 13, particella 149, sub. 21, Categ. A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47

locale garage: foglio 13, particella 149, sub. 18, Categ. C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Rendita Euro 35,53

- 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 la quota spettante ai debitori esecutati.

- 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*

causaverifichi 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;

Dalle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), gli immobili risultano intestati così come segue:

debitore esecutato nata a [REDACTED] Proprietà per 1/2

debitore esecutato nato a [REDACTED] Proprietà per 1/2

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 Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, del 06/06/2023, gli immobili siti in Via Stazzone n. 15, ubicati al primo piano della Palazzina "A", e il garage sito in Via Stazzone n. 15 ubicato al piano terra della stessa palazzina, sono pervenuti a debitore esecutato, per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, e debitore esecutato, per la quota di $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita rogato dal Notaio Agosta Maria Caterina del 27/11/2007 ai nn. 18793/5628 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 23/12/2006 al n. 83370/48493. Da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] A [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale, degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 13/02/1989 Notaio Ivan Basso sede di Aci Catena trascritto il 11/03/1989 nn. 9735/7937 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]

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 sono verificati, così come si evince che per l'immobile oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la 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. 7) e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23/12/2006 al n. 83371 del registro generale e al n. 23745 del registro particolare, di Euro 260.000,00, Notaio Agosta Maria Caterina, a favore banca BANCA PER LA CASA SPA sede Milano cf 13263030150 a fronte di un capitale di Euro 130.000,00 durata 30 anni, a carico di debitore esecutato nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, debitore esecutato nata a [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà.
- Trascrizione contro del 30/05/2023 – Registro Particolare 26351/19787 Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento immobili a favore PRISMA SPV SRL Sede Roma cf. 05028250263 contro debitore esecutato nato a [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà, debitore esecutato nata a [REDACTED] il [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà (cfr. all. 7)
- Iscrizione NN.12442/4461 del 01/03/2010 Ipoteca legale nascente da Ipoteca del 12/02/2010 Numero di repertorio 190912/2009 emesso da Serit Sicilia SPA sede Catania a favore di Serit Sicilia SPA sede Catania codice fiscale 04739330829 contro debitore esecutato nato a [REDACTED] titolare della quota di ½ di

piena proprietà, debitore esecutato nata a [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà (cfr. all. 7)

- 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.*

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esattamente corrispondenti con le risultanze catastali.

- h. *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 Aci S. Antonio, il sottoscritto ha appurato che l'immobile sito in Via Stazzone n. 15 è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Aci S. Antonio, in quanto risulta avere la concessione edificatoria con provvedimento del 13/11/1982 n. 49 e del 03/01/1989 n. 3 (cfr. all. 7)

- i. *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 sito in Aci S. Antonio, Via Stazzone n. 15 non presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale.

- i. *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 disponibilità dell'immobile ai debitori esecutati.

- r. *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.*

Con comunicazione del 7/02/2025 lo scrivente richiedeva all'Amministratore del condominio di Via Stazzone n. 15 se fossero presenti eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni da parte del debitore esecutato nei confronti del condominio. Successivamente a mezzo Pec del 06 marzo 2025 l'amministratore comunicava al sottoscritto che il debitore esecutato era debitore nei confronti del condominio alla data del 28/02/2025 dell'importo di € 1.923,06. (cfr. all.9)

- k. *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;

Gli immobili oggetto della presente stima, sono ubicati nel territorio di Aci S. Antonio, in una zona residenziale del territorio. L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio realizzato con struttura in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati, (foto 1) così come il locale garage ubicato al seminterrato dello stesso immobile. Riporto di seguito la descrizione.

Appartamento: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 88,00 per una altezza di circa ml. 3,00. (93 mq incluso le aree scoperte) Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti lo stato di fatto si presenta conforme. L'ingresso al primo piano avviene, come già scritto mediante una scala interna (foto 2) che da su una apertura posta al lato del manufatto architettonico. L'immobile è composto all'ingresso (lato est) da un soggiorno, (foto 3) mentre attraverso un corridoio si accede sempre ad est alla cucina. (foto 4) Procedendo si trovano il bagno (foto 5) le stanze da letto, (foto 6/8) e la lavanderia. (foto 7) Gli ambienti godono di una discreta illuminazione, precisamente nelle camere da letto vi è una porta finestra così come nel salone che fa accedere nei ballatoi.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti:

1. Pavimenti in gres porcellanato
2. Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica
3. Battiscopa in ceramica
4. Pareti della cucina pitturate con idropittura
5. Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20
6. Cucina rivestita con mattonelle in ceramica per una altezza di ml 2,10
7. Soffitto pitturato con idropittura
8. infissi interni in alluminio;
9. infissi esterni in alluminio;
10. impianti elettrico e idrico sottotraccia;

Il vano garage ubicato al piano seminterrato dello stesso immobile (foto 1-2) si sviluppa per una superficie di circa 16,00 mq. e si presenta conforme alla planimetria catastale. Ha le seguenti caratteristiche:

- apertura in ferro con apertura manuale
- pavimento in mattonelle di gres porcellanato
- superfici verticali e orizzontali intonacate
- impianto elettrico sottotraccia

I. *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 un discreto stato di manutenzione.

Per ciò che concerne il contesto, l'immobile è ubicato in un area periferica, discretamente collegata alle principali arterie viarie della città mediante servizi pubblici.

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 sintetico-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 €. 1.000,00 per l'appartamento si ha:

- Appartamento al primo piano di mq. 88,00 circa € 88.000,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato, il valore finale risulta essere € 74.800,00

A questo valore va detratto l'importo di € 1.923,06 relativo alle spese da sostenere per la regolarizzazione delle spese condominiali.

Totale del valore stimato dell'immobile: € 72.876,94

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1000,00 per il locale garage si ha:

- Locale Garage al piano S1. di metri quadri 16,00 circa €. 16.000,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato il valore finale risulta essere € 13.600,00

- m. 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;

Gli immobili eseguiti, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita sono divisibili in due lotti:

- LOTTO N.1 Appartamento al piano primo della superficie di mq 88;
- LOTTO N. 2 Garage al piano S1 della superficie di mq 16;

- n. 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 3.

- o. 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, le quote di pertinenza dei debitori eseguiti sono pari all'intero cespito.

- p. *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.

PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

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;

LOTTO N. 1

Appartamento sito in Aci S. Antonio Via Stazzone n. 15 – piano primo, Palazzina A, di mq 88; in buone condizioni, ubicato in un edificio di tre piani fuori terra.

Totale del valore stimato: € 72.876,94

LOTTO N. 2

Garage sito in Aci S. Antonio Via Stazzone n. 15 – piano: S1 Palazzina A, di mq 16;

Totale del valore stimato: € 13.600,00

Totale dei beni: € 86.476,94

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° 16 pagine dattiloscritte, nonché da n. 9 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

F) ELENCO ALLEGATI

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visure catastali
5. Certificati planimetrici
6. Conc. edilizia
7. Elenco sintetico delle formalità
8. Atto di compravendita
9. Contabilità debiti condominio

Catania 5/03/2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Sabella