

Giudice

Dott.ssa Cristina Delfa

Creditore
Procedente

Debitori Pignorati

OGGETTO

Oggetto del
Pignoramento

C.T.U.

Dott. Ing. Pia Giuseppa Angela PALAZZOLO

ELABORATO

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA





In data 01/09/2021 congiuntamente all' Avv. Dario Sanfilippo, quale custode nominato, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo nei beni pignorati.

Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 9.30 alla presenza dell'Avv. Sanfilippo, mentre degli esecutati non vi era nessuno. Le unità oggetto di primo accesso sono state:

- A. Appartamento sito in Acireale (CT), via Rigolato, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 836 ;



B. Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843;

Non è stato facile l'individuazione dell'immobile, essendo inserito in un contesto non particolarmente urbanizzato e periferico, inoltre l'accesso all'unità avviene da Via Pennisi piuttosto che da via Rigolato.



Per accedere alle unità, bisogna raggiungere via Pennisi attraverso Via Mazzasette, quest'ultima è una strada del tutto dissestata e non percorribile con normali mezzi; pertanto, non è stato possibile raggiungere l'immobile.

Da quanto potuto osservare esternamente l'immobile è in stato di abbandono ed il terreno incolto.

Le a

Sui l
Il Si

- che alle ore 9.30 era sui luoghi sino alle ore 10:40 in attesa del CTU;
- che l'immobile è destinato a deposito ed è abusivo costruito in assenza di C.E. L'interno dell'immobile è rustico non rifinito, ed inoltre dichiara che durante l'ultimo terremoto l'immobile ha subito danni risultando inagibile.



Firmato Da: PIA GIUSEPPA ANGELA PALAZZOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATEES CA G1 Serial#: 24526731214d9fd1f482c5bea7e3ae0



L'immobile confina a nord con Via Pennisi, a est con la particella 424, a sud con altre ditte, poste a quota differente, ed a ovest con Via Mazzasette.



Figura 1: Foto aerea indicazione immobile

Figura 3: Stralcio estratto di mappa foglio 836



Figura 2: Stralcio estratto di mappa

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





2.3. Quesito 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;*







Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

GRAVAMI:

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





2

2



PARTICOLARE N.2069 del 26/04/2017 di euro 120.000,00 a favore Fondo di Garanzia dei

P.E. n. 194/2019 | P a g .

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





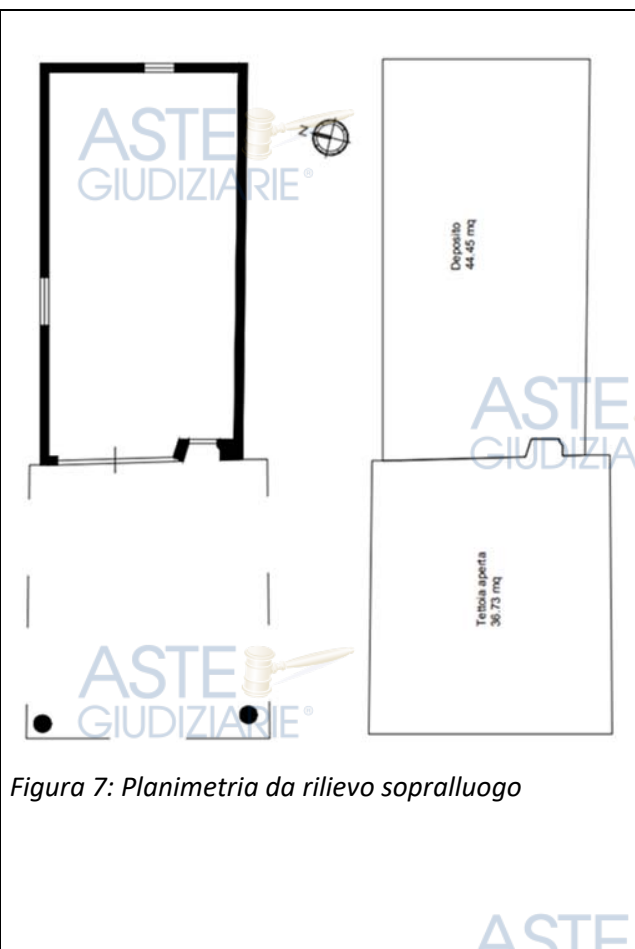
Firmato Da: PIA GIUSEPPA ANGELA PALAZZOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATEES CA G1 Serial#: 24526731214d9fd1f482c5bea7e3ae0



Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati relativamente agli immobili individuati nell'atto di pignoramento:

Lotto 01:

•



Come si evince dalla tabella, la planimetria catastale dell'immobile risulta essere assente. Si riporta dunque una planimetria conseguente al sopralluogo effettuato.

Inoltre si è proceduto alla presentazione della Docfa per planimetria mancante

Lotto

•



Firmato Da: PIA GIUSEPPA ANGELA PALAZZOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATEES CA G1 Serial#: 24526731214d9fd1f482c5bea7e3ae0



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Lotto 01:

1.4. Quesito j: *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;*

Lotto 1: *L'edificio identificato al foglio 31 part.836 sub 1, allo stato delle indagini risulta costruito in assenza di concessione edilizia, ma secondo le N.A del Comune di Acireale l'immobile ricade in zona*

C9 residenza stagionali (vedi allegato 5 Certificato destinazione Urbanistica) dove sono previsti i seguenti parametri:

in
pertanto, si può procedere a sanare l'immobile:

Costo Oneri di costruzione € 225,76 x 68,07 mq = € 15.367,50

Costo oneri di urbanizzazione 95,40 €/mc ¹x 240 mc = € 22.896,00

Totale del costo di sanatoria si stima a circa € 38.263.50

1.5. Quesito k: ~~verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 e 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.~~

1.6. Quesito l: ~~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;~~

1.7. Quesito m: ~~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;~~

1.8. Quesito n: ~~verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;~~

¹ Allegato 2 Costi di costruzione e Urbanizzazione Comune di Acireale per la zona C9

1.9. Quesito o: ~~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;~~

1.10. Quesito p: ~~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 endominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;~~

1.11. Quesito q: ~~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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).~~

Lotto 0

Lotto 0

1.12. Quesito r: *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;*

Si rimanda allegato n.09

1.13. Quesito s: *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 quadro 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);*

Si rimanda allegato n.09

1.14. Quesito t: *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;*

Valori stimati:

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

LOTTO 1 - VALORE FINALE 150.322,27 €

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 127.773,93

LOTTO 2 -

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è

1.15. Quesito u: ~~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;~~

1.16. Quesito v: ~~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;~~

Si rimanda allegato n.8

1.17. Quesito w: ~~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;~~

1.18. Quesito x: ~~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.~~

2. CONCLUSIONI:

I beni oggetto del Pignoramento:

I Valori stimati per i due lotti sono:

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

LOTTO 1 - VALORE FINALE 150.322,27 €

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 127.773,93

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di

CONGEDO C.T.U. Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Presidente del Tribunale stesso e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuno



*Pia Giuseppa
Angela
Palazzolo*

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti che fanno parte integrante della stessa.

- Allegato 01_ Convocazione delle parti e Certificato di residenza;
- Allegato 02_ Verbali di Sopralluogo;
- Allegato 03_ Documenti catastali: Visure e planimetrie;
- Allegato 04_ Copia Contratto di Compravendita
- Allegato 05_ Copia Testamento
- Allegato 06_ Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 01;
- Allegato 07_ Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 02;
- Allegato 08_ Documentazione Fotografica;
- Allegato 09_ Descrizioni Immobili e stima di valore (quesiti r e s)
- Allegato 10_ Trasmissione alle parti.

Acì Sant'Antonio, 26/10/2024 IL C.T.U.



*Pia Giuseppa
Angela
Palazzolo*