

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

IMMOBILIARE

G.E. Dr.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Esecuzione immobiliare n. 310/2021 R.G.

• • •



Data conferimento incarico di stima: 15/02/2023

C.T.U.

Ing. Elisa Maria Grazia Palamara

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO



Avendo prestato giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, al sottoscritto C.T.U. venivano sottoposti i seguenti quesiti, di cui al verbale di nomina:

- A. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini 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 note di trascrizione), 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 d'acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela col 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 l'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 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 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. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del

corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

- J. 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 autorizzato, 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 progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- K. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria 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 c 5 D.P.R. 380/01, 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 ed 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;
- L. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
- M. 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 ed 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 ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- N. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria e 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;
- O. 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;
- P. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Q. 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;

R. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo delle singole quote dei comproprietari.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto:

- ad effettuare il rilievo fotografico e quello geometrico dello stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento;
- a richiedere telematicamente all’Agenzia del Territorio di Catania, rispettivamente le planimetrie e le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento;
- a richiedere documentazione presso gli Uffici Tecnici di San Giovanni La punta (CT) e Mascalucia (CT), dove si recava personalmente a ritirare la documentazione utile ad accertare la regolarità urbanistica-edilizia degli immobili, invece a Catania non si rendeva necessaria perché fornita dagli Esecutati;
- a verificare la proprietà e la provenienza dei beni oggetto di pignoramento, richiedendo ove necessario le copie dei due atti utili a verificare i passaggi di proprietà dell’immobile nel ventennio;
- ad estrarre, nella data del 04/04/2024 presso la sezione telematica della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, l’elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto, nonché ad effettuare ispezioni ipotecarie di dettaglio del pignoramento;
- a verificare il regime patrimoniale dei debitori esecutati richiedendo, in data 03/04/2024, presso il Comune di Mascalucia (CT) l’estratto dell’atto di matrimonio e stato di famiglia, la residenza riportata agli atti risultava essere corretta in quanto le raccomandate sono state ricevute regolarmente e gli esecutati confermavano al Custode Giudiziario di vivere in Via Indipendenza n. 58;

Avendo, il sottoscritto CTU, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaurientemente al mandato conferitogli, ha eseguito la stima degli immobili oggetto di pignoramento, analiticamente e per comparazione con beni simili, effettuando un’approfondita analisi di mercato per definirne il valore commerciale, anche mediante la consultazione di operatori del mercato immobiliare e database messi a disposizione dall’Agenzia del Territorio.

Al termine dei lavori peritali il sottoscritto CTU si pregia di rassegnare la presente Relazione Tecnica d’Ufficio in ordine ai quesiti formulati di cui al decreto di nomina del 15.02.2023.

Il C.T.U. ha dovuto fare richiesta di proroga per imprevisti di salute che l’hanno costretta ad un lungo periodo di assenza lavorativa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO DEBITORE: RESIDENZA E REGIME PATRIMONIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento, come meglio esplicitato sono quattro. Tali immobili per le caratteristiche funzionali, di destinazione d'uso e di localizzazione territoriale possono essere venduti in tre lotti distinti, ed esattamente suddivisi come segue:

- **Lotto 1:** composto da n. 2 unità immobiliari site nel Comune di Mascalucia in via Indipendenza s.n. e di seguito meglio identificate:
 - Unità immobiliare destinata ad abitazione, composta da piano terra e piano primo e confinante: a est con unità immobiliari di proprietà di altra ditta, ad ovest, a sud ed a nord con terreno di pertinenza dell'immobile. Censita in catasto al foglio 18 del catasto fabbricati del Comune di Mascalucia, particella 893, sub 27, Indipendenza s.n., piano T-1, cat. A/7, classe 3, Vani 7, rendita Euro 704,96;
 - Unità immobiliare destinata a garage, piano seminterrato e confinante: a est con unità immobiliari di proprietà di altra ditta, ad ovest, a sud ed a nord con terreno di pertinenza dell'immobile. Censita in catasto al foglio 18 del Catasto fabbricati del Comune di Mascalucia, particella 893, sub 28, Via Indipendenza s.n., piano S1, cat. C/6, classe 4, rendita Euro 185,92;Tali unità immobiliari, come verrà meglio descritto in seguito, fanno parte dello stesso edificio e sono architettonicamente e strutturalmente connesse, pertanto, non possono essere tra loro vendute in maniera separata. Viste le loro caratteristiche non necessita un progetto per questo lotto.
- **Lotto 2:** composto da n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di San Giovanni La Punta e di seguito meglio identificata:
 - Unità immobiliare destinata ad ufficio, ricompresa nella porzione denominata "Lato Ovest" del complesso immobiliare "Parco commerciale I Portali", Viale Cristoforo Colombo s.n., distinta con gli interni 20 e 21, ricompresa nel corpo denominato C1, ubicata al piano primo e confinante: a nord con unità interno 19, ad est con disimpegno condominiale, a sud con unità interno 22, ad ovest con area su terreno condominiale. Censita in catasto al foglio 4 del catasto fabbricati del Comune di San Giovanni La Punta, particella 1510, sub 39, Viale C. Colombo s.n., piano 1, cat. A/10, classe U, vani 10, rendita Euro 2.478,99;Tale unità immobiliare, come verrà meglio descritto in seguito, è un ufficio su unico livello e pertanto può essere venduto in maniera separata dagli altri immobili facenti parte della procedura. Viste le sue caratteristiche non necessita un progetto per questo lotto.
- **Lotto 3:** composto da n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Catania e di seguito meglio identificata:

Unità immobiliare destinata a bottega in Via Verona n. 60, piano terra, censita in catasto al foglio 69 del catasto fabbricati del Comune di Catania, particella 12124, sub 28, Via Verona n. 60, piano T, cat. C/1, Classe 6, consistenza 29 mq, Rendita Euro 1.027,44

Tale unità immobiliare, come verrà meglio descritto in seguito, è una bottega su due livelli e, pertanto, può essere venduta in maniera separata dagli altri immobili facenti parte della procedura. Viste le sue caratteristiche non necessita un progetto per questo lotto.

A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1

Tale lotto risulta essere composto da n. 2 immobili, risultanti nella documentazione rinvenuta rispettivamente adibiti ad abitazione e garage, ma nella realtà entrambi con destinazione d'uso abitativa. Hanno aree di pertinenza esterne su due quote differenti: una di circa 307,81 mq che si trova a quota del piano terra dell'abitazione e che consente l'accesso pedonale all'immobile da Via Indipendenza n. 58 a mezzo di una scala che collega l'area alla strada che si trova ad una quota superiore, l'altra a quota del piano seminterrato a servizio dell'unità documentalmente destinata a garage, dove si trova un accesso carrabile. La prima è in parte piastrellata ed in parte a verde ed in quest'area, ricompresa nella metratura sopra indicata, si trova una piscina ad uso esclusivo di circa 32,00 mq, la seconda invece è interamente piastrellata e collegata alla prima a mezzo di scala ad uso esclusivo. Queste aree sono separate da aree di altra proprietà e dalle strade a mezzo di muretti e ringhiere e lo stato manutentivo è ottimo. Di seguito vengono descritte le unità immobiliari in oggetto nel dettaglio:

1. Unità immobiliare destinata ad abitazione

Censita in catasto al foglio 18 del Catasto fabbricati del Comune di Mascalia, particella 893, sub 27, Via Indipendenza s.n., piano T-1, cat. A/7, classe 3, Vani 7, rendita Euro 704,96;

Ha la conformazione di villetta bifamiliare, con dunque una parete perimetrale in condivisione e che contestualmente la separa da un'altra unità immobiliare di altra ditta non facente parte del presente provvedimento. L'edificio, strutturalmente, è realizzato in c.a. a più elevazioni: un piano seminterrato destinato a garage ed oggetto anch'esso di pignoramento e verrà descritto nel sottoparagrafo successivo, due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) destinate ad abitazione. La copertura è a falde inclinate e non vi è sottotetto accessibile. Il collegamento interno tra i vari piani avviene a mezzo di scale anch'esse in c.a., una collega il piano terra con il piano primo ed una seconda connette tale unità immobiliare con quella originariamente destinata a garage.

Al piano terra si trovano: un ingresso – soggiorno, un ampio disimpegno, un altrettanto ampio bagno ed una camera da letto. Tutti i vani di tale piano, ad eccezione del disimpegno, ricevono luce solare diretta e possibilità di ricambio d'aria grazie a finestre e porte-finestre.

Al piano primo si trovano: un ampio disimpegno, un bagno di discrete dimensioni, n. 3 camere da letto munite di affaccio su balconi. Tutti i vani di tale piano, ad eccezione del disimpegno, ricevono luce solare diretta e possibilità di ricambio d'aria grazie a finestre e porte-finestre.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in ottimo stato manutentivo. I vani sono tutti piastrellati con un effetto cotto, i bagni risultano rivestiti fino ad un'altezza di circa 2,00 m con delle ceramiche, le scale con pietra nera simil pietra lavica. Tutti i rivestimenti sono integri. Sono presenti ed in buone condizioni i sanitari, le pareti sono intonacate e pitturate con pitture lavabili. Non sono presenti tracce di umidità o infiltrazioni di acqua. L'immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento, di gas con relativa caldaia posta nell'area esterna di pertinenza, pompe di calore in alcuni vani per il raffrescamento estivo ed impianto citofonico. In copertura, come visibile dall'immagine ricavata tramite

Google Maps (cfr **All. I**), sono presenti dei pannelli fotovoltaici i quali non sono muniti di nessun sistema di accumulo. Essi, come asserito da uno dei due Esecutati, sono in funzione ed immettono energia elettrica in rete ottenendo in compensazione una diminuzione dei costi nella bolletta riguardante l'elettricità. I balconi sono anch'essi piastrellati ed in buono stato manutentivo, solo i frontalini sono macchiati probabilmente a causa di un non perfetto gocciolatoio. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e completi di persiane anch'esse dello stesso materiale. La facciata, interamente intonacata e pitturata con pittura idonea per esterni si presenta integra ed in ottime condizioni. Non sono presenti finiture di pregio.

L'appartamento, munito originariamente di cucina al piano terra, al posto dell'attuale camera da letto, è non munito di cucina, poiché è stata abusivamente realizzata nell'area destinata a garage, come verrà meglio descritto nel sottoparagrafo successivo, pertanto si trova in quello che allo stato attuale è un immobile a sé stante, anche se oggetto sempre dello stesso pignoramento.

L'unità immobiliare in questione è di circa mq 140,00 comprensiva di pareti perimetrali. I vani al piano terra hanno le seguenti dimensioni al netto delle pareti:

- vano adibito a ingresso-soggiorno, mq 33,25 circa, presenta una porta di ingresso che permette di accedere all'unità immobiliare in questione lato nord e n. 2 finestre a doppia anta una esposta a nord ed una esposta ad ovest;
- ad un vano adibito a bagno, mq 5,64 circa, con doccia, con luce solare diretta tramite una finestra a doppia anta esposta a sud;
- un vano adibito a disimpegno, mq 3,59 circa, che non presenta nessun ingresso naturale di luce solare;
- un vano adibito a camera da letto, mq 17,16 circa, munito di porta finestra a doppia anta esposta a sud e di finestra a doppia anta esposta ad ovest;

I vani al piano primo hanno le seguenti dimensioni al netto delle pareti:

- un vano adibito a camera da letto, indicato nella planimetria redatta come "Letto 2" per maggiore facilità di lettura, mq 15,87 circa, riceve luce solare diretta tramite una porta-finestra a doppia anta esposta a nord e finestra ad anta singola esposta ad ovest, munito di affaccio su balcone;
- un vano adibito a bagno, mq 7,43 circa, con finestra ad anta singola ampia esposta a nord;
- un vano adibito a camera da letto patronale, mq 14,96 circa, con porta-finestra a doppia anta esposta a sud e con affaccio su balcone esposto a sud e condiviso con un'altra camera da letto, riportante in planimetria la dicitura "Letto 1";
- un vano adibito a camera da letto, indicato nella planimetria redatta come "Letto 1" per maggiore facilità di lettura, mq 11,74 circa, riceve luce solare diretta tramite una porta-finestra a doppia anta esposta a nord, munito di affaccio su balcone a sud e condiviso con la camera da letto patronale;
- un balcone esposto a sud a servizio della camera da letto patronale e di quella denominata "Letto 1" di dimensioni pari a mq 8,45 circa;
- un balcone esposto a nord a servizio del vano denominato "Letto 2" e sul quale si affaccia anche il bagno di dimensioni pari a mq 8,09 circa;

Tutta la parete ad est di entrambi i piani confina con altra proprietà. Gli interpiani hanno un'altezza pari a 2,80 m.

Lungo il lato sud, prospiciente sull'area esterna dirimpetto al piano garage vi è uno sbalzo con le caratteristiche di balcone, regolarmente piastrellato e munito di ringhiera.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla planimetria ed alla documentazione fotografica allegate (cfr. **Allegato A1.1, A1.2 e B1**).

2. Unità immobiliare destinata a garage

Censita in catasto al foglio 18 del Catasto fabbricati del Comune di Mascalucia, particella 893, sub 28, Via Indipendenza s.n., piano S1, cat. C/6, classe 4, rendita Euro 185,92;

Documentalmente destinata a garage, nei fatti ha subito un cambio di destinazione d'uso, del quale si parlerà in dettaglio nel paragrafo destinato alla regolarità urbanistica, rendendolo abitativo.

L'unità immobiliare in questione è di circa mq 70,00 comprensiva di pareti perimetrali, ad esclusione dell'intercapedine resa accessibile ed usata come ripostiglio di circa mq 20,72. Per il resto risulta essere così suddiviso:

- vano adibito a cucina-soggiorno, mq 47,60 circa, presenta una porta-finestra a tre ante e di grandi dimensioni esposta a sud;
- un vano adibito a bagno, mq 5,64 circa, con finestra ad anta doppia esposta a sud, con doccia e facente anche da lavanderia;
- un vano adibito a ripostiglio, mq 4,36 circa, senza luce solare diretta, posto nel sottoscala;

Tutta la parete ad est confina con altra proprietà. L'interpiano ha un'altezza pari a 2,90 m.

Nel soggiorno, a mezzo di porte interne, si può accedere sia alla scala che collega con l'altra unità immobiliare sopra descritta sia all'intercapedine prima menzionata.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in discreto stato manutentivo, in quanto in alcuni punti sono presenti tracce di umidità da risalita. I vani sono tutti piastrellati con un effetto cotto, compresa l'intercapedine. Il bagno risulta rivestito fino ad un'altezza di circa 2,00 m con delle ceramiche, la scala con pietra nera simil pietra lavica, la cucina è realizzata in muratura ed è anch'essa piastrellata a regola d'arte. Tutti i rivestimenti sono integri. Sono presenti ed in buone condizioni i sanitari, le pareti sono intonacate e pitturate con pitture lavabili, tranne che nell'intercapedine dove invece si presentano con il cemento a faccia vista. L'immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di camino in muratura, di gas per l'acqua calda sanitaria, pompa di calore per il raffrescamento estivo.

L'intercapedine a sud è munita di una piccola finestrella. Gli infissi sono in metallo nell'intercapedine e nella zona destinata a cucina – soggiorno, invece come quelli dell'appartamento ai piani superiori nel bagno. Non sono presenti finiture di pregio. L'accesso all'aria avviene tramite ingresso carrabile.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla planimetria ed alla documentazione fotografica allegate (cfr. **Allegato A1.1, A1.2 e B1**).

LOTTO 2

Tale lotto risulta essere composto da un'unica unità immobiliare adibita ad ufficio, come da documentazione rinvenuta presso gli Enti preposti. L'immobile si trova all'interno del parco commerciale "I Portali", esattamente nell'area denominata "Lato Ovest", al piano primo di un edificio composto da due elevazioni fuori terra e da piano interrati. Tale edificio, con limitrofe diverse attività commerciali, sembra essere tutto adibito ad uffici e, da quanto riferito dall'Esecutato, la maggior parte degli stessi sono sfitti o non venduti. E così è sembrato al momento del sopralluogo, in quanto non si sono incontrate altre persone nel palazzo.

L'accesso all'immobile avviene tramite ingresso comune posto al piano terra dell'area sopra citata ed al livello superiore si arriva o con tramite due scale interne o tramite due ascensori comuni con le altre unità immobiliari.

Giunti al piano, un lungo corridoio consente l'accesso alle varie unità immobiliari. In particolare, quella in questione, essendo nata dalla fusione di due immobili separati, è munita di due ingressi ed è composta come segue:

- vano ingresso 1, mq 13,60 circa, attualmente adibito a sala d'attesa, munito a tetto di n. 2 lucernari;
- vano ingresso 2, mq 11,90 circa, attualmente adibito a deposito, munito a tetto di n. 2 lucernari;
- n. 2 vani adibiti a bagno, ognuno di mq 3,12 circa, posti frontali ed opposti tra loro, uno all'inizio ed uno alla fine del lungo corridoio presente, Entrambi i bagni non sono muniti di ricambio naturale di aria né di illuminazione naturale;
- lungo il lato est dell'immobile, ossia dallo stesso lato dei due ingressi, si hanno n. 2 uffici (Ufficio 1 ed Ufficio 2), uno di mq 11,12 circa ed uno decisamente più grande di mq 23,32 circa. In ognuno, a tetto, sono presenti n. 2 lucernari;
- lungo l'intero lato ovest dell'immobile sono presenti n. 4 uffici (Ufficio 3, Ufficio 4, Ufficio 5, Ufficio 6) rispettivamente di mq 15,73 circa (Ufficio 3), di mq 13,60 circa (Ufficio 4), di mq 13,60 circa (Ufficio 5), di mq 15,73 circa (Ufficio 6). Questi vani hanno ampie porte-finestre, con dunque luce solare diretta e ricambio d'aria naturale e prospettanti tutti su un grande terrazzo;
- ampio terrazzo ad est dell'immobile di mq 139,23 circa, munito di parapetto in muratura e separato dagli altri terrazzi da ringhiere in ferro;
- un lungo disimpegno che consente l'accesso a tutti i vani precedentemente elencati, di mq 16,28 circa, e con a tetto n. 2 lucernari.

Le pareti perimetrali a nord ed a sud confinano con unità immobiliari di altra proprietà e l'interpiano ha un'altezza variabile essendo presente un tetto a falde inclinate, si distinguono le seguenti quote: nei vani posti lungo il lato est la quota più bassa è pari a 3,20 m e quella maggiore è pari a 3,80 m, il corridoio ed i bagni essendo controsoffittati hanno un'altezza pari a 2,70 m, infine i vani esposti ad ovest hanno una quota perimetrale pari a 2,60 m ed una maggiore pari a 3,26 m.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in buono stato manutentivo. I vani sono tutti piastrellati con gres porcellanato, i bagni risultano rivestiti fino ad un'altezza di circa 2,00 m con delle ceramiche. Tutti i rivestimenti sono integri. Sono presenti ed in buone condizioni i sanitari, ma non sono presenti infrastrutture per portatori di handicap. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e pitturati con pitture lavabili. Non sono presenti tracce di umidità o infiltrazioni di acqua. In alcuni punti, esattamente sopra gli infissi e agli angoli tra il soffitto e le pareti, in alcune pareti ed in prossimità di qualche lucernario sono presenti piccole crepe negli intonaci. La terrazza è regolarmente piastrellata, con parapetto realizzato in opera e rivestito con mattoni faccia vista. Le piastrelle di tale area sono in buone condizioni manutentive, così come le ringhiere perimetrali e la pensilina superiore, la quale ha l'intero intradosso in cemento faccia vista e lateralmente risulta essere rivestita con scossalina. Il parapetto presenta punti con piccole aree bianche sintomo di umidità in atto. L'unità immobiliare è munita di impianto elettrico sottotraccia, idrico, antenna tv, pompe di calore ed impianto citofonico. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e senza persiane esterne. Le porte interne sono tamburate. La facciata, interamente intonacata e pitturata con pittura idonea per esterni, si presenta integra ed in buone condizioni. Nel corridoio e nei due bagni il soffitto è rivestito con pannelli quadrati in fibra in buone condizioni, con una quota costante pari a 2,70 m, invece nelle altre stanze è visibile il soffitto con andamento spiovente dovuto al tetto a falde che funge da copertura all'immobile. Non sono presenti finiture di pregio.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla planimetria ed alla documentazione fotografica allegate (cfr. **Allegato A2 e B2**).

LOTTO 3

Tale lotto risulta essere composto da un'unica unità immobiliare adibita a bottega, come da documentazione rinvenuta. L'immobile fa parte di un edificio con caratteristiche condominiali e

sicuramente datato, in quanto le mura spesse lo fanno chiaramente comprendere. L'ingresso si ha direttamente sui locali a bottega, dunque non è in condivisione con altre unità immobiliari e prospetta su via Verona n. 62 nel comune di Catania. Si trova in una zona ben servita della città e con presenza di diverse altre attività commerciali.

Si sviluppa su due livelli, un piano terra composto da n. 2 vani ed un piano seminterrato composto da un vano e un bagno con relativo antibagno.

Le dimensioni e le funzioni dei vani sono le seguenti al piano terra:

- vano bottega, mq 14,71 circa, altezza circa 4,40 m e munito di porta-finestra prospettante su via Verona, pertanto con luce solare diretta e ricambio d'aria naturale;
- vano retrobottega, mq 13,81 circa, ricavato in parte nel sottoscala che serve il condominio e pertanto con un'altezza variabile che nella parte centrale si attesta intorno al 1,80 m. Non è munito né di finestre né di porte finestre;

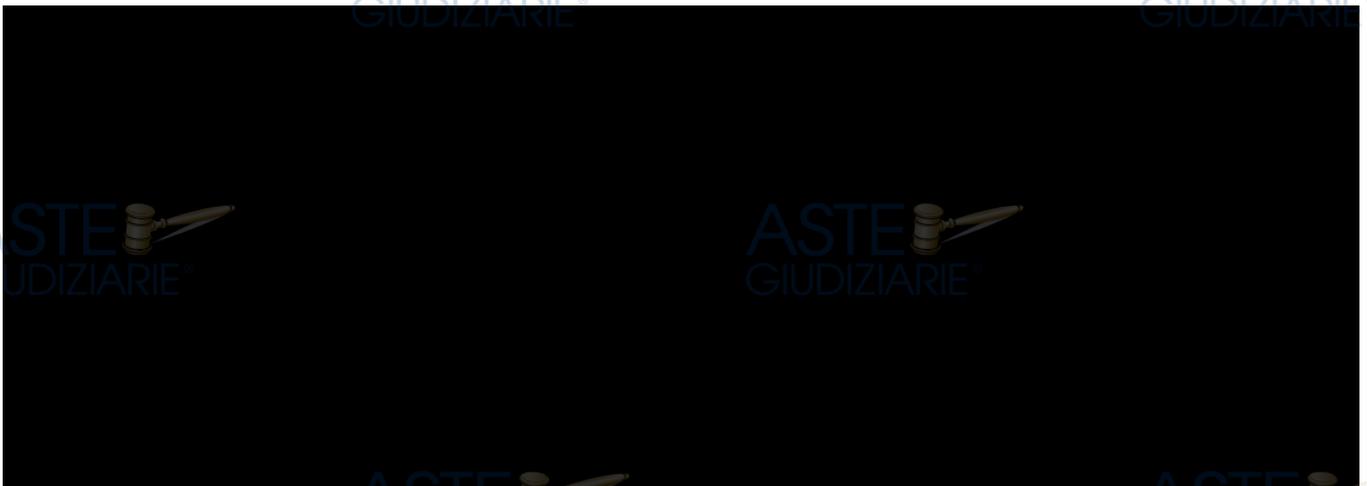
Le dimensioni e le funzioni del piano seminterrato, al quale si accede tramite una piccola scala metallica di recente realizzazione, sono le seguenti:

- vano, mq 7,61 circa ed altezza di 2,80 m, senza luce solare diretta e/o ricambi d'aria naturale;
- un bagno di piccolissime dimensioni, mq 1,78 circa, con luce solare diretta e ricambio d'aria naturale da una finestra munita di inferriata;
- antibagno, anch'esso di piccole dimensioni, mq 1,50 circa, senza luce solare diretta,

Le pareti perimetrali a nord, ad est ed a ovest confinano con unità immobiliari di altra proprietà ed area condominiale. L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti ed in un discreto stato manutentivo. I vani sono tutti piastrellati con gres porcellanato, i bagni risultano rivestiti fino ad un'altezza di circa 1,80 m con delle ceramiche. Tutti i rivestimenti sono integri. Sono presenti i sanitari, ma sono in pessime condizioni igieniche. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e pitturati con pitture lavabili. Sono presenti tracce di umidità ed in particolare di risalita dal terreno sottostante l'edificio. L'unità immobiliare è munita di impianto elettrico sottotraccia e idrico. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e quello del bagno presenta il vetro rotto. Non ci sono porte se non una a soffietto che separa l'antibagno dal vano ed è in pessime condizioni. Il bagno non è munito di nessuna porta. Non sono presenti finiture di pregio.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla planimetria ed alla documentazione fotografica allegate (*cfr. Allegato A3 e B3*).

B - VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE





ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PALAMARA ELISA MARIA GRAZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27a12f



ASTE
GIUDIZIARIE





E - IMPOSSIBILITA' DI PROCEDERE AD UN COMPLETO ACCERTAMENTO

La documentazione presente in atti ha consentito allo scrivente C.T.U. di poter avviare gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

F - ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI





Firmato Da: PALAMARA ELISA MARIA GRAZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27a12f



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

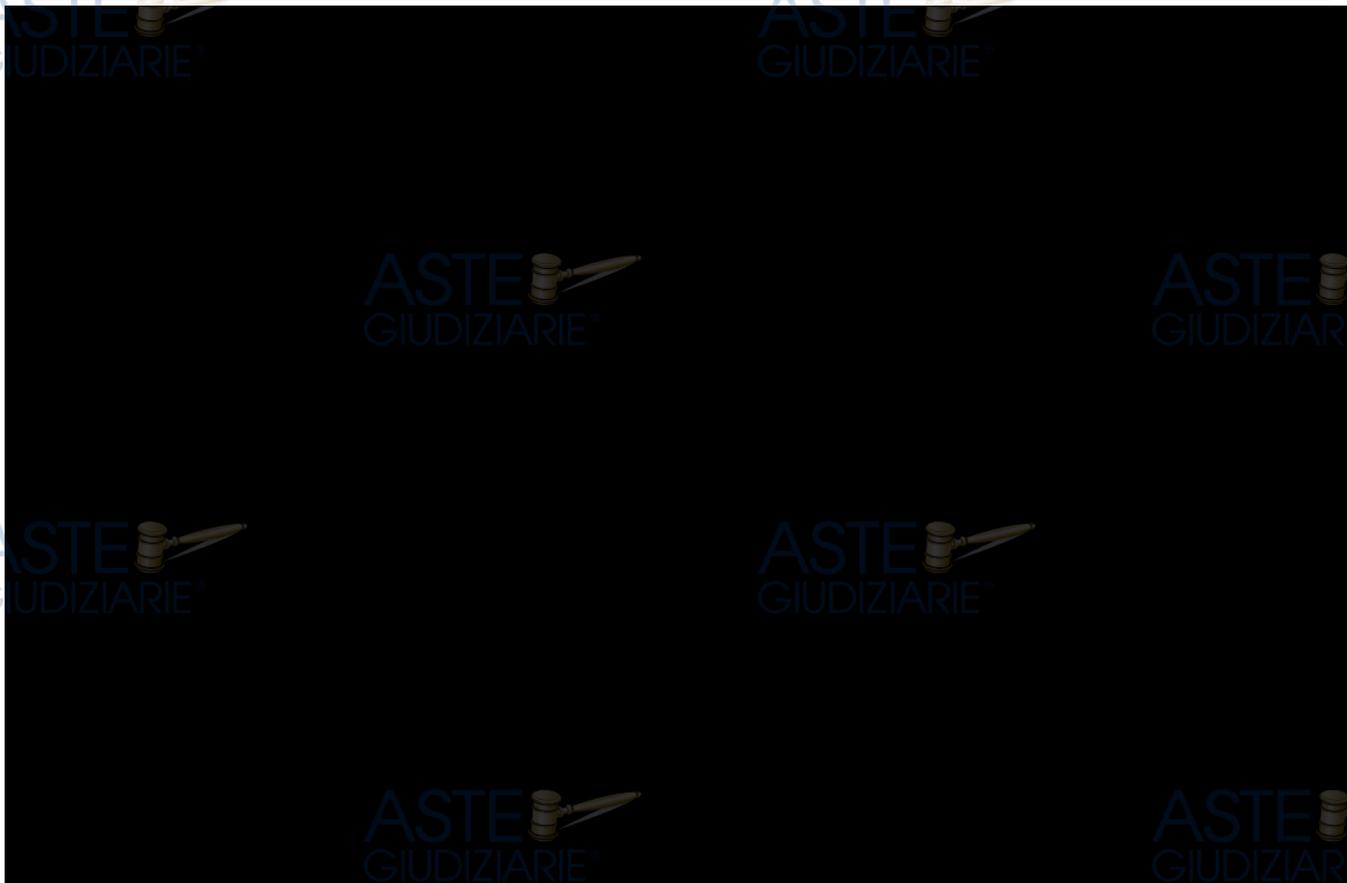




ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: PALAMARA ELISA MARIA GRAZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27a12f





G - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di pignoramento sono un appartamento a piano terra e primo ed un garage al piano seminterrato (trasformato ad abitazione), facenti parte di un edificio sito a Mascalucia (CT) in via Indipendenza n. 58. I due immobili sono interconnessi tra di loro tramite scala interna.

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia, catasto fabbricati, con i seguenti identificativi catastali: Foglio 18, Particella 893, subalterno 27 e con i seguenti dati di classamento: categoria A/7, Classe 3, Consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale mq 140, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 135, Rendita € 704,96.

Il garage è censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia, catasto fabbricati, con i seguenti identificativi catastali: Foglio 18, Particella 893, subalterno 28 e con i seguenti dati di classamento: categoria C/6, Classe 4, Consistenza 60 mq, superficie catastale mq 61, Rendita € 185,92.

Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che tutta l'area esterna è stata rappresentata a piano terra ed è stata rappresentata nell'elaborato planimetrico insieme alla piscina.

I dati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento
(cfr. **All. C1: Documentazione catastale lotto 1**).

LOTTO 2

L'immobile oggetto di pignoramento è un ufficio posto al piano primo del corpo costruttivo all'interno del parco commerciale "I Portali", esattamente nell'area denominata "Lato Ovest", in viale Cristoforo Colombo s.n..

Risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta, catasto fabbricati, con i seguenti identificativi catastali: Foglio 4, Particella 1510, subalterno 39 e con i seguenti dati di classamento: categoria A/10, Classe U, Consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 174, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 174, Rendita € 2.478,99.

Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che è stato redatto l'elaborato planimetrico, riportante il relativo subalterno.

I dati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento
(cfr. **All. C2: Documentazione catastale lotto 2**).

LOTTO 3

L'immobile oggetto di pignoramento è una bottega posta al piano terra di un edificio che si trova in via Verona n. 60.

Risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, catasto fabbricati, con i seguenti identificativi catastali: Foglio 69, Particella 12124, subalterno 28 e con i seguenti dati di classamento: categoria C/1, Classe 6, Consistenza 29 mq, superficie catastale totale mq 37 mq, Rendita € 1.027,44.

I dati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento
(cfr. **All. C3: Documentazione catastale lotto 3**).

H - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

LOTTO 1

Il terreno su cui insiste l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, urbanisticamente, ricade all'interno della zona C1 "di espansione edilizia estensiva", la parte di territorio destinata a nuovi insediamenti abitativi, attuabile esclusivamente con piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione di iniziativa privata, con tutte le specifiche meglio riportate nel certificato di destinazione urbanistica allegato. Per le zone territoriali omogenee C1 e C2 del P.R.G. è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica, pertanto gli interventi edilizi dovranno osservare le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A.. La particella 893 ricade in parte in sede stradale ed aree a parcheggio.

Sul terreno gravano anche due ulteriori vincoli. Il primo di tutela paesaggistica ai sensi della Legge 29/06/39 n. 1497 giusto D.P.R.S. n. 1980 del 29/08/78, per il quale è competente la Soprintendenza dei BB.AA.CC. di Catania. Il secondo è sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale è competente l'Ufficio del Genio Civile di Catania.

(cfr. **All L1: Destinazione urbanistica della zona Lotto 1**)

LOTTO 2

Il terreno su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, urbanisticamente, ricade all'interno della zona D1 "aree di attività produttive commerciali", con tutte le specifiche meglio riportate nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Sul terreno gravano anche ulteriori vincoli. Il primo di tutela paesaggistica ai sensi della Legge 29/06/39 n. 1497 giusto D.P.R.S. n. 1980 del 29/08/78, per il quale è competente la Soprintendenza dei BB.AA.CC. di Catania. Il secondo è sismico ai sensi del D.M. 29/09/1981, per il quale è competente l'Ufficio del Genio Civile di Catania. Inoltre, sono in vigore i vincoli sovraordinati e prescrizioni relativi allo studio geologico di

supporto del piano regolatore generale vigente, in caso di edificazione andranno redatti studi geologici di dettaglio, Sono adottati i piani paesaggistici degli ambiti ricadenti nella provincia di Catania.

(cfr. **All L2: Destinazione urbanistica della zona Lotto 2**)

LOTTO 3

Il terreno su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, urbanisticamente, ricade all'interno della zona C "Nelle zone B-C-D-E-F compatibilmente con il loro carattere residenziale possono essere ammessi.....a)piccoli uffici, negozi botteghe...", con tutte le specifiche meglio riportate nel P.R.G. vigente nel Comune di Catania.

Sul terreno gravano anche ulteriori vincoli. Il primo di tutela paesaggistica ai sensi della Legge 29/06/39 n. 1497 giusto D.P.R.S. n. 1980 del 29/08/78, per il quale è competente la Soprintendenza dei BB.AA.CC. di Catania. Il secondo è sismico ai sensi del D.M. 29/09/1981, per il quale è competente l'Ufficio del Genio Civile di Catania.

(cfr. **All L3: Destinazione urbanistica della zona Lotto 3**)

I - J - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO ED EVENTUALI COSTI E MODALITA' PER LA SANATORIA

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di pignoramento, facenti parte di un edificio bifamiliare, ricadono in un'area soggetta ad un piano di lottizzazione e precisamente in un complesso denominato "Le Piscine". Sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 20/03 rilasciata il 13 maggio 2003 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia, il sottoscritto C.T.U. ha rinvenuto, per il fabbricato in questione, la pratica di condono edilizio n. 40/2002.

Dall'esame della pratica si evince che la pratica è stata esitata e che gli immobili sono muniti di abitabilità e agibilità.

Tuttavia, dalla documentazione acquisita, rilevo che il Comune di Mascalucia avrebbe approvato l'appartamento con delle divisioni interne da quelle allo stato attuali, nonché che l'immobile al piano seminterrato che allo stato attuale risulta essere adibito appartamento nella documentazione era destinato a garage e non vi era connessioni con l'intercapedine, che oggi invece è presente. Ciò comporterà la presentazione di una C.I.L.A. per regolarizzare gli attuali abusi al piano primo ed un recupero abitativo per regolarizzare le importanti difformità (qualora essere risultino essere antecedenti al 2016 e vengano verificati parametri quale il rapporto aeroilluminante, ess) presenti al piano seminterrato. Le spese per gli oneri che dovranno essere versati agli Enti preposti e per le parcelle dei professionisti incaricati per le problematiche presenti comporteranno delle spese intorno 2.500,00 Euro nel primo caso ed intorno 25.000 Euro nel secondo caso.

Tale importo, oltre ad ulteriori 1.500,00 €. per spese amministrative (voltura c.e., bolli, diritti di segreteria) per le pratiche, a vantaggio di sicurezza, verranno detratte dai valori degli immobili.

(cfr. **All D1: Legittimità urbanistico-edilizia Lotto 1**)

LOTTO 2

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del parco commerciale "I Portali" nella parte destinata ad uffici, lato ovest, nel corpo denominato "C1" ed al piano primo. Tale immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 25/2005 del 15 luglio 2005 e successiva, agibilità n. 18/2010 del 12 aprile 2010 e D.I.A. prot. gen. n. 36551 del 15 dicembre 2010.

Dall'esame della pratica si evince che la pratica è stata esitata e che gli immobili sono muniti di agibilità e non presenta allo stato del rilievo difformità.

(cfr. **All D2: Legittimità urbanistico-edilizia Lotto 2**)

LOTTO 3

L'immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto di frazionamento a mezzo D.I.A. prot. n. 64094 del 30 marzo 2009. In tale documentazione si vede che il frazionamento ha generato unico immobile la bottega attuale ed un garage che esula dalla presente procedura. Nella documentazione si rinviene una perizia giurata a firma del Geom. Domenico Mazzaglia nella quale dichiara che l'immobile è munito di abitabilità rilasciata il 14 dicembre 1961 e da ciò Egli asserisce che l'immobile è stato realizzato nel 1961. Infine, dichiara che dopo il 1977 l'immobile non ha subito nessun intervento che necessitava di concessione edilizia e/o autorizzazione. Dunque, secondo tale documentazione l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico

(cfr. **All D3: Legittimità urbanistico-edilizia Lotto 3**)

K - OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO



L - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per stabilire il valore degli immobili, il sottoscritto CTU, ha eseguito due stime:

- sintetica, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato: metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima;
- analitica, mediante capitalizzazione del bene prodotto dal reddito.

La media tra i due valori ottenuti ha determinato il valore effettivo dell'immobile.

L'unità di misura prescelta dal sottoscritto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc....
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc....).

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno, mentre per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

LOTTO 1

Sulla base dei riferimenti sopraesposti, tenendo conto dei coefficienti di ponderazione assegnati dallo scrivente alle superfici accessorie dell'unità immobiliare, la superficie commerciale complessiva:

- dell'appartamento, considerate le pertinenze esterne, è pari a mq 156,84, comprensiva delle percentuali dei balconi calcolate come sopra indicato e dell'area esterna. Si arrotonda per eccesso a mq 157,00.
- del garage, considerate le pertinenze esterne, è pari a mq 73,86. Non viene considerata l'intercapedine perché è un'area utilizzata abusivamente che andrebbe chiusa o con ingresso solo per ispezione. Si arrotonda per eccesso a mq 74,00.

a) Stima sintetica per il calcolo del valore dell'immobile

La base di dati utilizzata dal sottoscritto CTU per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2023, secondo semestre, Comune di Mascalucia desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione quotazioni borsino immobiliare;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Definito il valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto CTU ha poi proceduto ad una sua correzione mediante idonei coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto di tutte le condizioni intrinseche (superfici, rifiniture, esposizione, ecc) ed estrinseche (centralità, servizi, ecc), emerse in occasione del sopralluogo condotto presso gli immobili oggetto di perizia.

C1 – Coefficiente di vetustà e caratteristiche intrinseche (grado di finitura, Orientamento, panoramicità, prospicienza, luminosità e soleggiamento)

C1 = 1,00

C2 – Coefficiente caratteristiche estrinseche (di ubicazione)

C1 = 0,90

C3 – Coefficiente tipologia di vendita

E' stato determinato partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata di beni, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta mentre, nel libero mercato, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile, il valore del bene in vendita;

- l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia e senza aver potuto visitare l'unità immobiliare rendendolo, di fatto, più cauto nel formulare l'offerta;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovutogli) sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene (con conseguenti aumenti di spese).

$$C3 = 0,85$$

Il coefficiente di correzione complessivo del valore unitario medio applicabile sull'appartamento, ma anche sul garage essendo adibito ad abitazione, visto il grado di finitura e lo stato manutentivo rilevato, risulta quindi il seguente:

$$C=C1*C2*C3 = 1,00 *0,90*0,85=0,765$$

Il più probabile valore venale degli immobili è stato quindi ricavato moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie commerciale.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto C.T.U. secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di appartamenti, in condizioni ordinarie, siti nella zona, risulta pari ad € 1.072,00 al mq, tale valore deve essere implementato del 10% per la presenza della piscina e del 2% per la presenza dei pannelli fotovoltaici (normalmente l'implemento si attesta intorno al 4%, ma vista l'assenza di un sistema di accumulo si è ritenuto opportuno dimezzarne il valore). Dunque il valore unitario finale di vendita è € 1.200,64 al mq, che si arrotonda per eccesso a € 1.201,00 al mq.

Considerato il coefficiente di correzione determinato per rendere tale prezzo consono alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, pari a 0,7225 e stabilita la superficie commerciale degli immobili (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, che risulta pari a 158,00 mq per l'appartamento e 40,00 mq per il garage, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

$$V_{app} = Vu \times C \times S_{comm} = 1.201,00 \times 0,765 \times 157,00 = € 144.246,11$$

$$V_{gar} = Vu \times C \times S_{comm} = 1.201,00 \times 0,765 \times 74,00 = € 67.288,61$$

b) Stima analitica del valore dell'immobile

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- Bf = Beneficio fondiario o reddito netto
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Beneficio Fondiario (Bf) che è dato dalla seguente formula:

$$Bf = RLT - S$$

Dove:

- RLT = Reddito Lordo Totale Annuo
- S = Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il Reddito Lordo Totale annuo (RLT), calcolato con la formula del montante semplice a rate costanti, sarà dato dal canone mensile più gli interessi sulle rate pagate anticipatamente nel corso dell'anno, considerando un saggio del 3%.

Il canone mensile dell'appartamento è stato determinato in 628,00 €, considerando un canone di affitto mensile di 4,00 €/mq (considerata anche la presenza della piscina e dei pannelli fotovoltaici), rapportato alla superficie commerciale dell'immobile pari a 157,00 mq. Si ha dunque:

$$RLT=628,00 \cdot (12+0,03 \cdot (12+1)/2)=7.658,46 \text{ €}$$

Il beneficio fondiario (o reddito netto annuo) si ottiene detraendo dal reddito tutte le spese di gestione che, complessivamente, si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S=0,3 \cdot RLT=0,3 \cdot 7.658,46 \text{ €} = 2.297,54 \text{ €}$$

$$Bf=RLT-S = 7.658,46 \text{ €} - 2.297,54 \text{ €} = 5.360,92 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4,00%, per cui si ottiene il valore:

$$V_{app}=Bf/r = 5.360,92 \text{ €}/0,04 = 134.323,05 \text{ €}$$

Il canone mensile del garage è stato determinato in 296,00 €, considerando un canone di affitto mensile uguale a quello dell'abitazione trattandosi di una unità immobiliare trasformata in abitativa, rapportato alla superficie commerciale dell'immobile pari a 74,00 mq. Si ha dunque:

$$RLT=296,42 \cdot (12+0,03 \cdot (12+1)/2)=3.609,72 \text{ €}$$

Il beneficio fondiario (o reddito netto annuo) si ottiene detraendo dal reddito tutte le spese di gestione che, complessivamente, si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S=0,3 \cdot RLT=0,3 \cdot 3.609,72 \text{ €} = 1.082,92 \text{ €}$$

$$Bf=RLT-S = 3.609,72 \text{ €} - 1.082,92 \text{ €} = 2.526,80 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4,00%, per cui si ottiene il valore:

$$V_{app}=Bf/r = 2.526,80 \text{ €}/0,04 = 63.170,10 \text{ €}$$

Giudizio di stima finale

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore:

$$V_{app} (\text{€}. 144.246,11 + \text{€}. 134.023,05)/2 = \text{€}. 139.134,58, \text{ che si arrotonda ad } \text{€}. 139.000,00$$

$$V_{app} (\text{€}. 67.288,61 + \text{€}. 63.170,10)/2 = \text{€}. 65.579,36, \text{ che si arrotonda ad } \text{€}. 66.000,00$$

Al valore determinato vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia stimati in € 30.000,00.

Si determina quindi il valore di stima degli immobili pignorati in **€ 175.000,00**.

LOTTO 2

Sulla base dei riferimenti sopraesposti, tenendo conto dei coefficienti di ponderazione assegnati dallo scrivente alle superfici accessorie dell'unità immobiliare, la superficie commerciale complessiva:

- dell'ufficio, è pari a mq 177,50, comprensiva delle percentuali del terrazzo calcolate come sopra indicato.

Si arrotonda per eccesso a mq 178,00.

Nelle seguenti stime viene tenuto in considerazione che, pur trattandosi di immobile all'interno di un grosso e noto centro commerciale dell'hinterland catanese, al momento del sopralluogo l'edificio risultata totalmente silenzioso e con totale assenza di persone; pertanto, se ne è dedotto (e confermato dall'esecutato) che gli uffici fossero sfitti. Ciò evidenzia l'assoluta non appetibilità commerciale della zona e, di conseguenza, dell'immobile stesso. Ciò oggi rende più basso il valore rispetto all'epoca costruttiva, in quanto si attendeva una migliore risposta del mercato. Infine, il valore degli immobili dal momento in cui è avvenuto l'acquisto ad oggi risulta, nella zona, risulta inferiore. Nell'ubicazione è stata considerata un'implementazione del valore del 15%, in entrambe le tipologie di stime, dovuta alla localizzazione all'interno di un centro commerciale, questo ne permette un'ampia possibilità di parcheggio, vicinanza ad aree di ristoro e negozi di vario tipo.

a) Stima sintetica per il calcolo del valore dell'immobile

La base di dati utilizzata dal sottoscritto CTU per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2023, secondo semestre, Comune di Mascalucia desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione quotazioni borsino immobiliare;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Definito il valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto CTU ha poi proceduto ad una sua correzione mediante idonei coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto di tutte le condizioni intrinseche (superfici, rifiniture, esposizione, ecc) ed estrinseche (centralità, servizi, ecc), emerse in occasione del sopralluogo condotto presso gli immobili oggetto di perizia.

C1 – Coefficiente di vetustà e caratteristiche intrinseche (grado di finitura, Orientamento, panoramicità, prospicienza, luminosità e soleggiamento)

C1 = 1,00

C2 – Coefficiente caratteristiche estrinseche (di ubicazione)

C1 = 1,15

C3 – Coefficiente tipologia di vendita

E' stato determinato partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata di beni, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta mentre, nel libero mercato, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile, il valore del bene in vendita;
- l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia e senza aver potuto visitare l'unità immobiliare rendendolo, di fatto, più cauto nel formulare l'offerta;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocimento sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovutogli) sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);

- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene (con conseguenti aumenti di spese).

$$C3 = 0,85$$

Il coefficiente di correzione complessivo del valore unitario medio applicabile sull'appartamento, ma anche sul garage essendo adibito ad abitazione, visto il grado di finitura e lo stato manutentivo rilevato, risulta quindi il seguente:

$$C=C1*C2*C3 = 1,00 * 1,15 * 0,85 = 0,9775$$

Il più probabile valore venale degli immobili è stato quindi ricavato moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie commerciale.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto C.T.U. secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di appartamenti, in condizioni ordinarie, siti nella zona, risulta pari ad € 1.163,50 al mq. Dunque, il valore unitario finale di vendita è € 1.163,00 al mq.

Considerato il coefficiente di correzione determinato per rendere tale prezzo consono alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, pari a 0,765 e stabilita la superficie commerciale degli immobili (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, che risulta pari a 178,00 mq, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

$$V_{app} = Vu \times C \times S_{comm} = 1.163,00 \times 0,9775 \times 178,00 = € 202.356,19$$

b) *Stima analitica del valore dell'immobile*

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- Bf = Beneficio fondiario o reddito netto
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Beneficio Fondiario (Bf) che è dato dalla seguente formula:

$$Bf = RLT - S$$

Dove:

- RLT = Reddito Lordo Totale Annuo
- S = Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il Reddito Lordo Totale annuo (RLT), calcolato con la formula del montante semplice a rate costanti, sarà dato dal canone mensile più gli interessi sulle rate pagate anticipatamente nel corso dell'anno, considerando un saggio del 3%.

Il canone mensile dell'ufficio è stato determinato in 911,36 €, considerando un canone di affitto mensile di 5,12 €/mq (considerata anche la presenza della piscina e dei pannelli fotovoltaici), rapportato alla superficie commerciale dell'immobile pari a 178,00 mq. Si ha dunque:

$$RLT = 911,36 * (12 + 0,03 * (12 + 1) / 2) = 11.114,04 €$$

Il beneficio fondiario (o reddito netto annuo) si ottiene detraendo dal reddito tutte le spese di gestione che, complessivamente, si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S = 0,3 * RLT = 0,3 * 11.114,04 € = 3.334,21 €$$

$$Bf = RLT - S = 11.114,04 € - 3.334,21 € = 7.779,82 €$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4,00%, per cui si ottiene il valore:

$$V_{app} = Bf/r = (7.779,82 \text{ €}/0,04) * 1,15 = 223.669,96 \text{ €}$$

Giudizio di stima finale

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore:

$$V_{app} (\text{€ } 202.356,19 + \text{€ } 223.669,96) / 2 = \text{€ } 213.013,07, \text{ che si arrotonda ad } \text{€ } 213.000,00$$

Si determina quindi il valore di stima degli immobili pignorati in **€ 213.000,00**.

LOTTO 3

Sulla base dei riferimenti sopraesposti, tenendo conto dei coefficienti di ponderazione assegnati dallo scrivente alle superfici accessorie dell'unità immobiliare, la superficie commerciale complessiva:

- della bottega, è pari a mq 40,00.

Nelle seguenti stime viene tenuto in considerazione che, pur trattandosi di immobile all'interno di un grosso e noto centro commerciale dell'hinterland catanese, al momento del sopralluogo l'edificio risultata totalmente silenzioso e con totale assenza di persone, pertanto se ne è dedotto (e confermato dall'esecutato) che gli uffici fossero sfitti. Ciò evidenzia l'assoluta non appetibilità commerciale della zona e, di conseguenza, dell'immobile stesso. Ciò oggi rende più basso il valore rispetto all'epoca costruttiva, in quanto si attendeva una migliore risposta del mercato. Infine, il valore degli immobili dal momento in cui è avvenuto l'acquisto ad oggi risulta, nella zona, risulta inferiore.

c) Stima sintetica per il calcolo del valore dell'immobile

La base di dati utilizzata dal sottoscritto CTU per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2023, secondo semestre, Comune di Mascalucia desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione quotazioni borsino immobiliare;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Definito il valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto CTU ha poi proceduto ad una sua correzione mediante idonei coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto di tutte le condizioni intrinseche (superfici, rifiniture, esposizione, ecc.) ed estrinseche (centralità, servizi, ecc.), emerse in occasione del sopralluogo condotto presso gli immobili oggetto di perizia.

C1 – Coefficiente di vetustà e caratteristiche intrinseche (grado di finitura, Orientamento, panoramicità, prospicienza, luminosità e soleggiamento)

$$C1 = 0,85$$

C2 – Coefficiente caratteristiche estrinseche (di ubicazione)

$$C1 = 1,00$$

C3 – Coefficiente tipologia di vendita

E' stato determinato partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;

- trattandosi di alienazione forzata di beni, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta mentre, nel libero mercato, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile, il valore del bene in vendita;
- l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia e senza aver potuto visitare l'unità immobiliare rendendolo, di fatto, più cauto nel formulare l'offerta;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocimento sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovutogli) sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene (con conseguenti aumenti di spese).

$$C3 = 0,85$$

Il coefficiente di correzione complessivo del valore unitario medio applicabile sull'appartamento, ma anche sul garage essendo adibito ad abitazione, visto il grado di finitura e lo stato manutentivo rilevato, risulta quindi il seguente:

$$C=C1*C2*C3 = 0,80 *1,00*0,85=0,68$$

Il più probabile valore venale degli immobili è stato quindi ricavato moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie commerciale.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto C.T.U. secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di appartamenti, in condizioni ordinarie, siti nella zona, risulta pari ad € 1.852,75 al mq. Dunque, il valore unitario finale di vendita è € 1.873,00 al mq.

Considerato il coefficiente di correzione determinato per rendere tale prezzo consono alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, pari a 0,68 e stabilita la superficie commerciale degli immobili (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, che risulta pari a 40,00 mq, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

$$V_{app} = Vu \times C \times S_{comm} = 1.873,00 \times 0,68 \times 40,00 = € 50.401,60$$

d) *Stima analitica del valore dell'immobile*

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- Bf = Beneficio fondiario o reddito netto
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Beneficio Fondiario (Bf) che è dato dalla seguente formula:

$$Bf = RLT - S$$

Dove:

- RLT = Reddito Lordo Totale Annuo
- S = Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il Reddito Lordo Totale annuo (RLT), calcolato con la formula del montante semplice a rate costanti, sarà dato dal canone mensile più gli interessi sulle rate pagate anticipatamente nel corso dell'anno, considerando un saggio del 3%.

Il canone mensile della bottega è stato determinato in 540,00 €, considerando un canone di affitto mensile di 13,50 €/mq (considerata anche la presenza della piscina e dei pannelli fotovoltaici), rapportato alla superficie commerciale dell'immobile pari a 40,00 mq. Si ha dunque:

$$RLT=540,00 \cdot (12+0,03 \cdot (12+1)/2)=6.585,30 \text{ €}$$

Il beneficio fondiario (o reddito netto annuo) si ottiene detraendo dal reddito tutte le spese di gestione che, complessivamente, si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$S=0,3 \cdot RLT=0,3 \cdot 6.585,30 \text{ €} = 1.975,59 \text{ €}$$

$$Bf=RLT-S = 6.585,30 \text{ €} - 1.975,59 \text{ €} = 4.609,71 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4,00%, per cui si ottiene il valore:

$$V_{app}=Bf/r = 4.609,71 \text{ €}/0,04 = 115.242,75 \text{ €}$$

Giudizio di stima finale

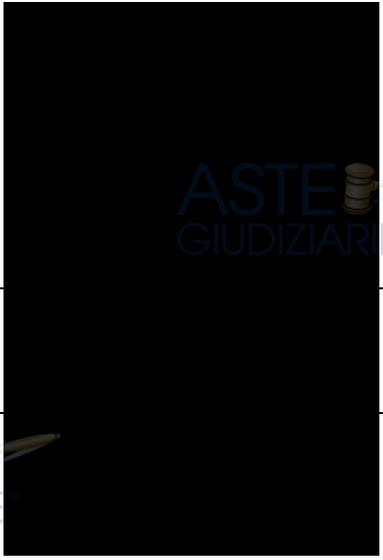
Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore:

$$V_{app} (\text{€} \cdot 50.401,60 + \text{€} \cdot 115.242,75)/2 = \text{€} \cdot 89.122,38, \text{ che si arrotonda ad } \text{€} \cdot 89.000,00$$

Si determina quindi il valore di stima degli immobili pignorati in **€ 89.000,00**.

N - VALORE SINGOLI LOTTI

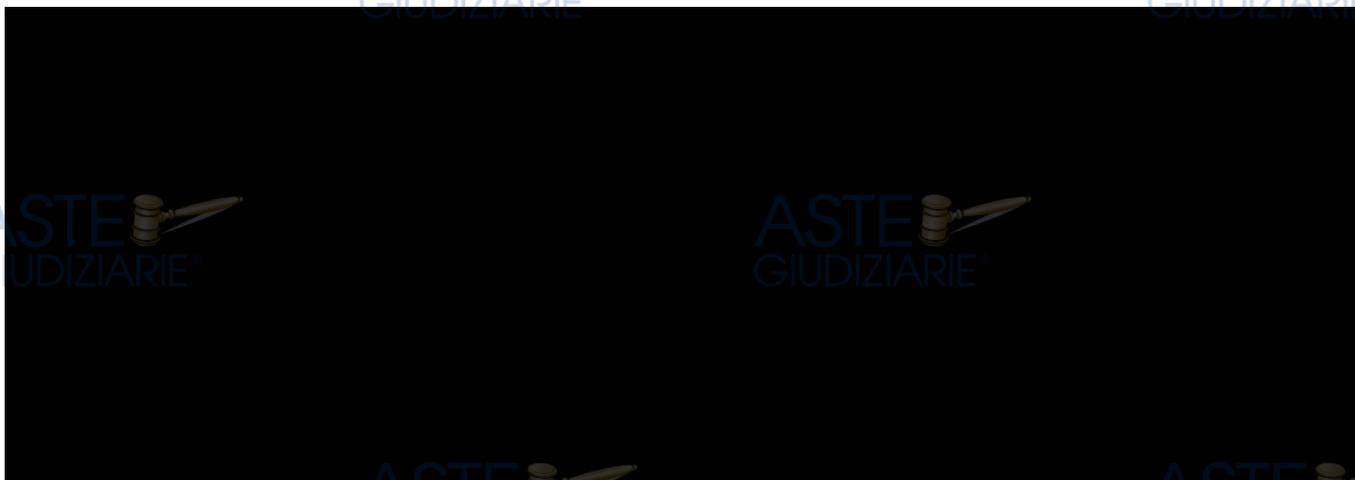
Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di formare n. 3, suddivisi come segue e con i seguenti valori di stima:

Lotto	Descrizione	Valore a base d'asta	Proprietà
1	Appartamento e garage trasformato in appartamento sito Mascalucia (CT) in via Indipendenza s.n.	€ 175.000,00	
2	Ufficio sito in San Giovanni La Punta (CT) lato ovest del parco commerciale "I Portali" in Viale Cristoforo Colombo s.c.	€ 213.000,00	
3	Bottega sita in Catania in Via Verona n. 60	€ 89.000,00	

O - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'*allegato A* contiene il rilievo fotografico effettuato in occasione dell'accesso ai luoghi avvenuto nelle date indicate nel relativo paragrafo.

P-Q - ACCERTAMENTO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO ED EVENTUALE DIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN QUOTA



R - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento dovesse necessitare.

Allegati:

- A) Documentazione Fotografica
- B) Rilievo stato di fatto
- C) Documentazione Catastale
- D) Legittimità urbanistica-edilizia
- E) Titolo di proprietà e provenienza dei beni
- F) Elenco formalità gravanti sui beni e nota di trascrizione del pignoramento
- G) Regime patrimoniale e residenza del debitore esecutato
- H) Scrittura privata finalizzata alla vendita dell'immobile
- I) Verbali di accesso ai luoghi
- L) Destinazione urbanistica della zona.

Catania lì 20/04/2024

Con osservanza

Il C.T.U.

(Ing. Elisa Maria Grazia Palamara)



Sommario

Premessa ed individuazione del mandato.....	2
Svolgimento delle operazioni peritali.....	5
Identificazione del soggetto debitore: residenza e regime patrimoniale.....	6
Suddivisione in lotti.....	7
Lotto 1.....	7
Lotto 2.....	7
Lotto 3.....	7
A -Identificazione de beni pignorati.....	8
Lotto 1.....	8
Lotto 2.....	10
Lotto 3.....	11
B – Verifica dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....	12
Lotto 1.....	12
Lotto 2.....	13
Lotto 3.....	13
C – D - Proprietà e provenienza del bene e continuità delle trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.....	14
Lotto 1.....	14
Lotto 2.....	14
Lotto 3.....	15
E – Impossibilità di procedere ad un completo accertamento.....	15
F - Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.....	15
Lotto 1.....	15
Lotto 2.....	17
Lotto 3.....	18
G – Identificazione catastale dell’immobile e verifica della rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	20
Lotto 1.....	20
Lotto 2.....	20
Lotto 3.....	21
H - Destinazione urbanistica della zona.....	21
Lotto 1.....	21
Lotto 2.....	21
Lotto 3.....	22



I – J - Verifica della conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto ed eventuali costi e modalità per la sanatoria.....	22
Lotto 1.....	22
Lotto 2.....	24
Lotto 3.....	23
K - Occupazione del bene pignorato.....	23
Lotto 1.....	23
Lotto 2.....	23
Lotto 3.....	23
L – Determinazione del valore degli immobili.....	24
Lotto 1.....	25
Lotto 2.....	27
Lotto 3.....	30
N - Valore singoli lotti.....	32
O - Documentazione fotografica.....	32
P-Q - Accertamento della quota di proprietà del debitore esecutato ed eventuale divisione dei beni pignorati in quota.....	33
Lotto 1.....	33
Lotto 2.....	33
Lotto 3.....	33
R – Conclusioni.....	34

