



**TRIBUNALE DI CATANIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 384/2019 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 Castello, via Litteri n. 64 E; |
|         | 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° 384/2019 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Fino 2 Securitisation s.r.l. nei confronti di debitore esecutato.

## LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 28/04/2024 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

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

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

- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle **variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene**, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della **domanda in sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso **non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;
- k. **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l. **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della

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

- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 al *Debitore esecutato* del 03/06/2024) (cfr. all.1), per il giorno 18/06/2024 alle ore 9,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

In data 23/07/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Castello il sottoscritto verificava la regolarità Urbanistica dell'immobile in oggetto Fg. 2 part. 344 sub 64 (cfr. all. 4);

Nel giorno 18/06/2024 alle ore 9,30 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di stima siti nel comune di Aci Castello, via Litteri n. 64 E dove avevo fissato il sopralluogo. Qui per la parte procedente non si è presentato nessuno, mentre per la parte debitrice era presente il debitore esecutato, nonché la Signora [REDACTED] inquilina del debitore esecutato.

Alla presenza della parte procedeva alla ricognizione dei luoghi, all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 10,00 concludevo le operazioni peritali.

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

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

## RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

L'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare riportato nell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Aci Castello, in Via Litteri n. 64 E e risulta intestato alla Signora: debitore esecutato nata a [REDACTED] Risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, (cfr. all. 4, 5) così come segue:  
appartamento: foglio 2, particella 344, sub. 64, Categ. A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 388,53

- 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 al debitore esecutato.

- c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis 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;*

Dalle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), l'immobile risulta intestato così come segue:

debitore esecutato a [REDACTED] Proprietà per 1/1

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

Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina, del 18/06/2019, l'immobile sito in Via litterio n. 64 E,

ubicato al primo piano della scala "E", è pervenuto per giusto atto di compravendita in Notar Vacirca Giovanni del 11/01/2007 rep. N. 24585/9052 ai nn. 3873/2675 da potere della Società [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ai quali erano pervenuti per atto di assegnazione rogato dal Notaio Boscarino Giuseppe del 27/05/2003 rep. 214100 trascritto il 28/05/2003 ai nn. 21008/15584 da potere di [REDACTED] c.f. [REDACTED] Al Sign [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Vacirca Giovanni del 14/09/1999 rep. N. 15468/5361 trascritto il 22/09/1999 ai nn. 32769/23907 da potere della società impresa di costruzioni [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] codice fiscale [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:

- Iscrizione n. 3874/663 del 16/01/2007 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Vacirca Giovanni dell'11/01/2007 rep. 24586/9053

A favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo c.f. 05102070827

Contro: debitore esecutato, [REDACTED]

Mutuo di € 130.000,00 durata 30 anni

- Trascrizione: n. 50382/40496 del 21/10/2013 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 02/05/2013 rep. 714 – Tribunale di Catania sezione distaccata di Mascalucia (CT)

A favore: Unicredit Credit management bank S.p.A. con sede in Verona c.f. 00390840239

Contro: debitore esecutato, [REDACTED] (cfr. all. 7)

- Trascrizione n. 23269/17205 del 13/06/2019 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 07/05/2019 rep. 4913/2019 – Tribunale di Catania

A favore: Fino 2 Securitisation s.r.l. con sede in Milano

Contro: debitore esecutato, [REDACTED]

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 Castello, il sottoscritto ha appurato che per l'immobile sito in Via Litteri n. 16 è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Aci Castello, in quanto risulta avere la concessione edificatoria con provvedimento del 22/09/1986 n. 745 e successive Varianti del 1056 del 04/04/1996 n. 1142 e del 29/02/1999 pratica edilizia n. 959/1998 (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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

L'immobile sito in Aci Castello, Via Litteri n. 64 E, censito catastalmente al Foglio 2 Particella 344 sub 64 risulta conforme alla Planimetria catastale.

*j. 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 a [REDACTED] inquilina del debitore esecutato.

*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;*

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato nel territorio di Aci Castello, in una zona residenziale del territorio. L'appartamento è ubicato al piano terra di un edificio realizzato con struttura in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati (foto 1). Riporto di seguito la descrizione dell'appartamento.

Appartamento: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 117,00 per una altezza di circa ml. 3,00. (27 mq incluso le aree scoperte) Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti lo stato di fatto si presenta conforme. L'ingresso al piano avviene, come già scritto mediante un percorso interno al condominio (foto 2) ed un vano adibito ad androne che da su una apertura posta al lato del manufatto architettonico. L'immobile è composto all'ingresso da uno spazio adibito ad ingresso (foto 4) da un soggiorno, (foto 5-6) e dalla cucina. (foto 6). Dal salone si accede al terrazzo (foto 3) mentre attraverso un corridoio (foto 7) si accede ad est alle stanze da letto (foto 8-9-10) e il bagno. Gli ambienti godono di una discreta illuminazione, precisamente in una camera da letto vi è una porta finestra così come nel salone che fa accedere ne terrazzo.

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 ferro;
10. impianti elettrico e idrico sottotraccia;

1. *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 €. 1.300,00 per l'appartamento si ha:

- *Appartamento al piano terra di mq. 117,00 circa € 152.100,00*

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 € 129.285,00

Totale del valore stimato dell'immobile: € 129.285,00

- 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;*

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione, nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, e trattandosi di un'unica unità immobiliare, è ragionevole la vendita in UNICO LOTTO.

- 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, la quota di pertinenza del debitore esecutato è 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.

q. 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.

Non sono presenti vincoli di natura condominiale sull'immobile oggetto della procedura esecutiva

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 telefonica del 16 luglio 2024 lo scrivente richiedeva all'Amministratore del condominio di Via Litteri n. 64 E, [REDACTED] se fossero presenti eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni da parte del debitore esecutato nei confronti del condominio. Successivamente sempre a mezzo comunicazione di cellulare (messaggistica) del 18 luglio 2024 l'amministratore comunicava al sottoscritto che il debitore esecutato non era debitore nei confronti del condominio.

## 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;

Trattasi sostanzialmente di un appartamento con superficie commerciale pari a mq 117 con terrazzo di mq. 27,00 circa in buone condizioni, ubicato in un edificio di tre piani fuori terra, sito in Aci Castello Via Litteri n. 64 E, il cui valore è stato stimato pari a:

**Totale del valore stimato: € 129.285,00**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 16 pagine dattiloscritte, nonché da n. 8 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

Catania 26/07/2024

Il C.T.U.  
Arch. Antonio Sabella