



# TRIBUNALE DI CATANIA



## SESTA SEZIONE CIVILE



### ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al numero ruolo generale **388/2023**

**Creditore procedente:** PRISMA SPV s.r.l.

**Debitori esecutati:**



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**G. E. III.ma dott.ssa C. Delfa**

**Il C.T.U. dott. ing. G.L.M. Blanco**

Studio Tecnico Ingegneria dott. Ing. G.L.M. Blanco - mobile +393470697230 - email: [glm.blanco@gmail.com](mailto:glm.blanco@gmail.com)  
- pec: [giuseppelorenzomaria.blanco@ingpec.eu](mailto:giuseppelorenzomaria.blanco@ingpec.eu) - Via Guglielmo Marconi 4 Aci Catena (CT) 95022 -

Pag. 1 a 25 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





# TRIBUNALE DI CATANIA

## SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al numero ruolo generale **388/2023**

**Creditore procedente:** PRISMA SPV s.r.l.

**Debitore esecutato:**

### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ecc.mo G.E. dott.ssa Cristiana Delfa,

con riferimento al procedimento in Intestazione, per il quale la S.V. ha nominato il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Lorenzo Maria Blanco nella qualità di C.T.U., ad espletamento dell'incarico conferitomi, previo giuramento prestato in data 22/11/2024 e contestuale ritiro del fascicolo tecnico in formato digitalizzato ".pdf" presente sulla piattaforma *pst-giustizia*, rassegno le conclusioni con riferimento ai quesiti richiestimi.

Attenendomi ai quesiti e alle raccomandazioni contenute sia nel verbale di conferimento di incarico di stima, sia nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per i CTU dal codice civile e dal codice di procedura civile, procedo alla redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio conforme alle prescrizioni di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

La presente relazione di CTU è costituita da n. 25 pagine e n. 6 allegati, nella quale si rassegnano le conclusioni sui quesiti posti inerenti rispettivamente:

- 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. n°380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
  - k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.
  - l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse

ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- m) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV.);**
- r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, 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;

- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
  - u) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
  - v) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
  - w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
  - x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di *"incomoda divisibilità"*, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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 precedente.

## Sommario

PREMESSA .....	7
QUESITO A .....	7
RISPOSTA AL QUESITO A .....	8
QUESITO B .....	8
RISPOSTA AL QUESITO B .....	8
QUESITO C .....	9

RISPOSTA AL QUESITO C .....	9
QUESITO D .....	9
RISPOSTA AL QUESITO D .....	10
QUESITO E .....	10
RISPOSTA AL QUESITO E .....	10
QUESITO F .....	10
RISPOSTA AL QUESITO F .....	10
QUESITO G .....	11
RISPOSTA AL QUESITO G .....	11
QUESITO H .....	12
RISPOSTA AL QUESITO H .....	12
QUESITO I .....	12
RISPOSTA AL QUESITO I .....	13
QUESITO J .....	13
RISPOSTA AL QUESITO J .....	13
QUESITO K .....	13
RISPOSTA AL QUESITO K .....	14
QUESITO L .....	14
RISPOSTA AL QUESITO L .....	14
QUESITO M .....	14
RISPOSTA AL QUESITO M .....	14
QUESITO N .....	14
RISPOSTA AL QUESITO N .....	14
QUESITO O .....	14
RISPOSTA AL QUESITO O .....	15
QUESITO P .....	15
RISPOSTA AL QUESITO P .....	15
QUESITO Q .....	15
RISPOSTA AL QUESITO Q .....	15
QUESITO R .....	15
RISPOSTA AL QUESITO R .....	16
QUESITO S .....	20
RISPOSTA AL QUESITO S .....	20
QUESITO T .....	23
RISPOSTA AL QUESITO T .....	23



QUESITO U .....	23
RISPOSTA AL QUESITO U .....	23
QUESITO V .....	24
RISPOSTA AL QUESITO V .....	24
QUESITO W .....	24
RISPOSTA AL QUESITO W .....	24
QUESITO X .....	24
RISPOSTA AL QUESITO X .....	25
ELENCO ALLEGATI .....	25
CONGEDO CTU .....	25

## PREMESSA

Il sottoscritto CTU, avendo ricevuto incarico dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Cristiana Delfa, in riferimento alla procedura esecutiva di cui sopra, in data 23/11/2024 e 24/11/2024 inviava alle parti debitrice e creditrice, rispettivamente a mezzo del servizio postale con raccomandata a/r ed a mezzo pec, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali con sopralluogo fissato in data 12/12/2024 alle ore 15:30 (allegato 1) presso i luoghi oggetto dell'esecuzione Immobiliare e nello specifico in via Ustica civ. 16, del Comune di Catania. Nel tempo intercorso dalla data di convocazione alla data di sopralluogo il sottoscritto CTU prendeva visione del fascicolo oggetto della procedura e si metteva in contatto con il legale della parte creditrice per reperire altra documentazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico.

In data 12/12/2024 il sottoscritto si recava sui predetti luoghi effettuando regolare sopralluogo alla presenza della parte debitrice nella persona della sig.ra , dell'avv. Nicita Venera nella qualità di rappresentante degli esecutati e dell'avv. Sabina Farinato nella qualità di custode dell'immobile. Alla fine delle operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo, che si allega alla presente relazione (allegato 2); inoltre è stata realizzata un'accurata documentazione fotografica.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti in possesso, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., redige la propria relazione tecnica.

### QUESTÃO

**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;**

## RISPOSTA AL QUESITO A

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti del Tribunale.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali aggiornati (allegato 3) degli immobili oggetto del pignoramento:

Comune di Catania:

- Abitazione di tipo economico, distinta al N.C.E.U., fg. 5, p.la 1139, sub. 100, Cat. A/3, Cl 5, consistenza 7 vani, Superficie totale 134 mq, Superficie totale escluso aree esterne 128 mq, r.c. € 350,74;

Alla data del 22/05/2023, data di notifica dell'atto di pignoramento Immobiliare a mezzo raccomandate emesse in pari data e poi successivamente ritirate in data 23/05/2023 per Grasso Patrizia e in data 30/05/2023 per Toscano Giuseppe, risultavano proprietari degli immobili sopra indicati:

- nato a ( ) il / / , CF.: (proprietà per la quota di ½ indiviso);
- nata a ( ) il / / , CF.: (proprietà per la quota di ½ indiviso);

Trattasi di unità immobiliare, posta a piano quarto sita nel Comune di Catania con accesso principale dalla via Ustica n. 16 ed accesso secondario dal viale Adriatico s.n.c.; l'unità immobiliare in questione fa parte di un più ampio complesso residenziale realizzato negli anni '70 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania (I.A.C.P. Catania) tra le vie Capo Passero, via Tirreno via Ustica e Viale Adriatico; l'unità immobiliare in questione confina a Nord e a Sud con altri appartamenti facenti parte del medesimo complesso residenziale mentre si affaccia ad Est su via Ustica e ad Ovest su viale Adriatico. Si riscontrano alcune difformità con la planimetria catastale presente in atti.

## QUESITO 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;

## RISPOSTA AL QUESITO B

Il CTU prendendo visione dei documenti presenti nel fascicolo e confrontando gli stessi con i risultati delle opportune ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania, conferma la correttezza dei dati riportati sia nell'atto di pignoramento, a meno di un formale errore di battitura circa il codice fiscale della sig.ra , che dei dati riportati

**nella nota di trascrizione e conferma che il pignoramento ha colpito quote in capo ai debitori stessi.**

**Nello specifico sia nell'atto di precesto notificato ai debitori esecutati il 20/02/2023 a mezzo raccomandata che nell'atto di pignoramento notificato ai debitori esecutati il 22/05/2023 a mezzo raccomandata il codice fiscale della signora nata a il / / è erroneamente riportato come " anziché "**

#### QUESITO C

**verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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 culus) ovvero eventuali casi dubbii;**

#### RISPOSTA AL QUESITO C

**Il CTU prendendo visione della certificazione notarile redatta dal NOTAIO GIULIA BARBAGALLO, NOTAIO IN PALERMO, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 01/08/2023, dell'atto di vendita redatto dal NOTAIO FRANCESCO MAZZULLO, NOTAIO IN CATANIA, iscritto al Collegio Notarile di Catania, del 19/07/2007 rep. n. 24558 racc. n. 11859 registrato a Catania il 20/07/2007 al n° 15967 serie 1T e della relativa nota di trascrizione del 23/07/2007 reg. generale 53599 reg. particolare 31052, conferma la piena proprietà, in quota, in capo alle parti debitrici, relativamente all' immobile oggetto del pignoramento, e nello specifico:**

**nato a ( ) il / / , C.F.: (proprietà per la quota di % Indiviso in regime di comunione legale dei beni con ) e  
nata a il / / , C.F.: (proprietà per la quota di % Indiviso in regime di comunione legale dei beni con ) sulla seguente unità immobiliare:**

- Abitazione di tipo economico, distinta al N.C.E.U., fig. 5, p.lia 1139, sub. 100, Cat. A/3, Cl 5, consistenza 7 vani, Superficie totale 134 mq, Superficie totale escluso aree esterne 128 mq, r.c. € 350,74;**

#### QUESITO 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;**

### RISPOSTA AL QUESITO D

Il CTU prendendo visione della certificazione notarile redatta dal NOTAIO GIULIA BARBAGALLO, NOTAIO IN PALERMO, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 01/08/2023, dell'atto di vendita redatto dal NOTAIO FRANCESCO MAZZULLO, NOTAIO IN CATANIA, iscritto al Collegio Notarile di Catania, del 19/07/2007 rep. n. 24558 racc. n. 11859 registrato a Catania il 20/07/2007 al n° 15967 serie 1T e della relativa nota di trascrizione del 23/07/2007 reg. generale 53599 reg. particolare 31052) accerta la provenienza del bene poiché lo stesso immobile:

- Abitazione di tipo economico, distinta al N.C.E.U., fg. 5, p.lia 1139, sub. 100, Cat. A/3, Cl 5, consistenza 7 vani, Superficie totale 134 mq, Superficie totale escluso aree esterne 128 mq, r.c. € 350,74;

è stato regolarmente acquistato giusto Atto di Vendita rogato dal NOTAIO FRANCESCO MAZZULLO, NOTAIO IN CATANIA, iscritto al Collegio Notarile di Catania, del 19/07/2007 rep. n. 24558 racc. n. 11859 registrato a Catania il 20/07/2007 al n° 15967 serie 1T, dal sig.ri Ferrone Anna Rita nata a Catania il 23/11/1962 e Lizzio Giorgio Natale nato a Catania il 05/05/1959.

### QUESITO 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 precedente;

### RISPOSTA AL QUESITO E

Nulla da segnalare in quanto la documentazione reperita in fase istruttoria è sufficiente alla redazione della presente relazione di CTU.

### QUESITO 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;

### RISPOSTA AL QUESITO F

Il CTU prendendo visione della certificazione notarile redatta dal NOTAIO GIULIA BARBAGALLO, NOTAIO IN PALERMO, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 01/08/2023 sull'immobile sito in Catania via Ustica civ. 16 piano IV identificato al N.C.E.U. al fg. 5 part.lia 1139 sub. 100, riscontra:

- ISCRIZIONE del 23/07/2007, presso Agenzia delle Entrate di Catania Territorio servizio di pubblicità immobiliare, reg. generale 53600 reg. particolare 14782 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 19/07/2007 rep. n. 24559 racc. n. 11860

**NOTAIO FRANCESCO MAZZULLO, NOTAIO IN CATANIA, iscritto al Collegio Notarile di Catania a favore di Unicredit Banca S.p.A. sede Bologna cof. fisc. 12931320159 contro:**

nato a ( ) il / / , C.F.: (proprietà per la quota di % indiviso in regime di comunione legale dei beni con ) e

nata a il / / , C.F.: (proprietà per la quota di % Indiviso in regime di comunione legale dei beni con ) sulla seguente unità immobiliare:

**Abitazione di tipo economico, distinta al N.C.E.U., fig. 5, p.lia 1139, sub. 100, Cat. A/3, Cl 5, consistenza 7 vani, Superficie totale 134 mq, Superficie totale escluso aree esterne 128 mq, r.c. € 350,74;**

- **TRASCRIZIONE** del 26/07/2023, presso Agenzia delle Entrate di Catania Territorio servizio di pubblicità immobiliare, reg. generale 37120 reg. particolare 28059 nascente da **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 30/05/2023 (data ritiro seconda raccomandata) a favore di Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma cod. fisc. 05028250263 contro:

nato a ( ) il / / , C.F.: (proprietà per la quota di % indiviso in regime di comunione legale dei beni con ) e

nata a il / / , C.F.: (proprietà per la quota di % Indiviso in regime di comunione legale dei beni con ) sulla seguente unità immobiliare:

**Abitazione di tipo economico, distinta al N.C.E.U., fig. 5, p.lia 1139, sub. 100, Cat. A/3, Cl 5, consistenza 7 vani, Superficie totale 134 mq, Superficie totale escluso aree esterne 128 mq, r.c. € 350,74;**

Risulta doveroso segnalare che sia nell'atto di precezzo notificato ai debitori esecutati il 20/02/2023 a mezzo raccomandata che nell'atto di pignoramento notificato ai debitori esecutati il 22/05/2023 a mezzo raccomandata, il codice fiscale della sig.ra nata a il / / è erroneamente riportato come " anziché ".

### QUESITO 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;

### RISPOSTA AL QUESITO G

Di seguito si riportano i riferimenti catastali aggiornati dell'immobile oggetto del pignoramento:

**Comune di Catania:**

- **Abitazione di tipo economico, distinta al N.C.E.U., fig. 5, p.lla 1139, sub. 100, Cat. A/3, Cl 5, consistenza 7 vani, Superficie totale 134 mq, Superficie totale escluso aree esterne 128 mq, r.c. € 350,74;**

Alla data del 22/05/2023, data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare a mezzo raccomandate emesse in pari data e poi successivamente ritirate in data 23/05/2023 per e in data 30/05/2023 per , risultavano proprietari degli immobili sopra indicati:

- - nato a ( ) / / , C.F.: (proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso);  
- - nata a il / / , C.F.: (proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso);

Per quanto riguarda la planimetria presente nella banca dati catastale in atti dal 03/05/1985 scheda n°0926875 relativa all'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania fg. 5 part.lla 1139 sub. 100, presenta delle difformità con quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo del 12/12/2024 e nello specifico:

entrando nell'appartamento sul lato sx (locali prospicienti su viale Adriatico) i primi due vani in realtà costituiscono un unico grande vano poiché la parete divisoria è stata abbattuta e la porta di accesso al secondo vano è stata murata. Inoltre il locale wc non presenta al suo interno alcun divisorio, mentre entrando nell'appartamento sul lato dx (locali prospicienti su via Ustica) la parete divisoria tra il vano lavanderia ed il vano letto risulta spostata in direzione Nord di circa 40/50 cm; infine l'orientamento Nord graficizzato nella planimetria catastale risulta ruotato di circa 90° in senso orario rispetto al reale orientamento.

## QUESITO H

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

## RISPOSTA AL QUESITO H

**La zona dove sorge il complesso edilizio residenziale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di esecuzione Immobiliare ricade in Z.T.O. "F" del vigente P.R.G. del Comune di Catania. Vedasi norme di attuazione del vigente P.R.G. art. 17 (Le zone classificate con la lettera F nel P.R.G. sono riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare).**

## QUESITO 1

accertati 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;

### RISPOSTA AL QUESITO I

L'unità Immobiliare Identificata al fg. 5 part. 1139 sub. 100 ed ubicata in via Ustica civ. 16 piano quarto del Comune di Catania, fa parte di un ampio complesso residenziale a carattere economico popolare realizzato dall' Istituto Autonomo Case Popolare di Catania (I.A.C.P.) giusta Licenza per Costruzione Edile emessa dal Sindaco il 08/11/1974 registrata al num. 397 e successivo certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Catania in data 04/04/1979. (vedasi allegato 5)

Rispetto alla licenza edilizia di cui sopra, nell'appartamento in questione si rilevano solamente delle difformità interne, ed in particolare, entrando nell'appartamento sul lato sx (locali prospicienti su viale Adriatico) i primi due vani in realtà costituiscono un unico grande vano poiché la parete divisoria è stata abbattuta e la porta di accesso al secondo vano è stata murata inoltre il locale wc non presenta al suo interno alcun divisorio, mentre entrando nell'appartamento sul lato dx (locali prospicienti su via Ustica) la parete divisoria tra il vano lavanderia ed il vano letto risulta spostata in direzione Nord di circa 40/50 cm; il tutto meglio si evince negli elaborati grafici allegati alla presente. (allegato 6)

**Dalle queste difformità riscontrate in sede di sopralluogo non risulta nulla in atti presso il Comune di Catania, ovvero non sono state presentate né istanze di condono edilizio né istanze di accertamento di conformità, anche se sarà possibile presentare una cosiddetta CILA tardiva in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, con una spesa complessiva tra diritti di segreteria ed onorario per il professionista quantificabile in complessivi 3000,00€.**

### QUESITO J

In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. n°380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di Istanze di condono, indicando il soggetto Istante e la normativa in forza della quale l'Istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere.

### RISPOSTA AL QUESITO J

**Si rimanda a quanto già indicato in risposta al punto precedente (allegato 5).**

QUESITO K

verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

#### RISPOSTA AL QUESITO K

Le ragioni del credito per cui si interviene sono successive alla data di entrata in vigore Legge 24.11.2003 n. 326.

#### QUESITO L

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

#### RISPOSTA AL QUESITO L

Si rimanda a quanto già indicato in risposta al punto I (allegato 5).

#### QUESITO M

Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

#### RISPOSTA AL QUESITO M

Non risultano formalità vincoli e/o oneri gravanti sul bene.

#### QUESITO N

Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

#### RISPOSTA AL QUESITO N

Non risultano formalità vincoli e/o oneri gravanti sul bene.

#### QUESITO O

Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

### RISPOSTA AL QUESITO 0

Non risultano vincoli di censio, ilvello o uso civico gravanti sul bene.

### QUE SITO P

Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

### RISPOSTA AL QUESITO P

L'immobile di via Ustica civ. 16 in Catania, come detto fa parte di un ampio complesso edilizio residenziale a carattere economico popolare; dalla informazioni assunte in sede di sopralluogo si è potuto apprendere che non è stato nominato amministratore alcuno per la palazzina in questione e la gestione delle spese condominiali sarebbero ripartite in parti uguali fra i vari condomini.

### QUESITO 0

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.**)

### RISPOSTA AL QUESITO Q

L' immobile oggetto del pignoramento via Ustica civ. 16 Catania, alla data del sopralluogo, risultava abitato dai debitori stessi, che vi risiedono abitualmente ed anagraficamente giusto certificato di residenza prodotto (allegato 1); nello stesso edificio risiede abitualmente ed anagraficamente anche il loro figlio maggiorenne.

### QUESITO R

elenchi ed individuali 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.

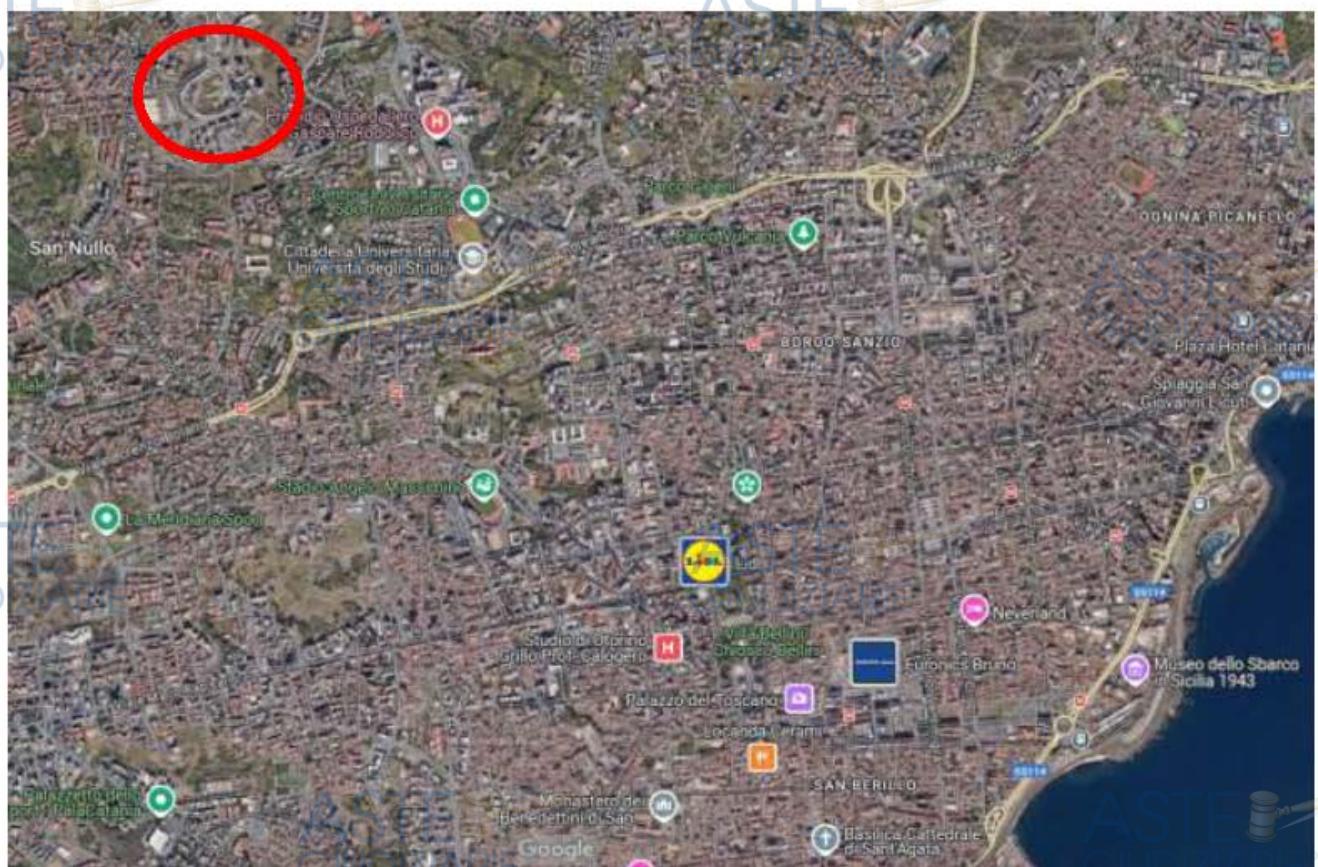
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie

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;

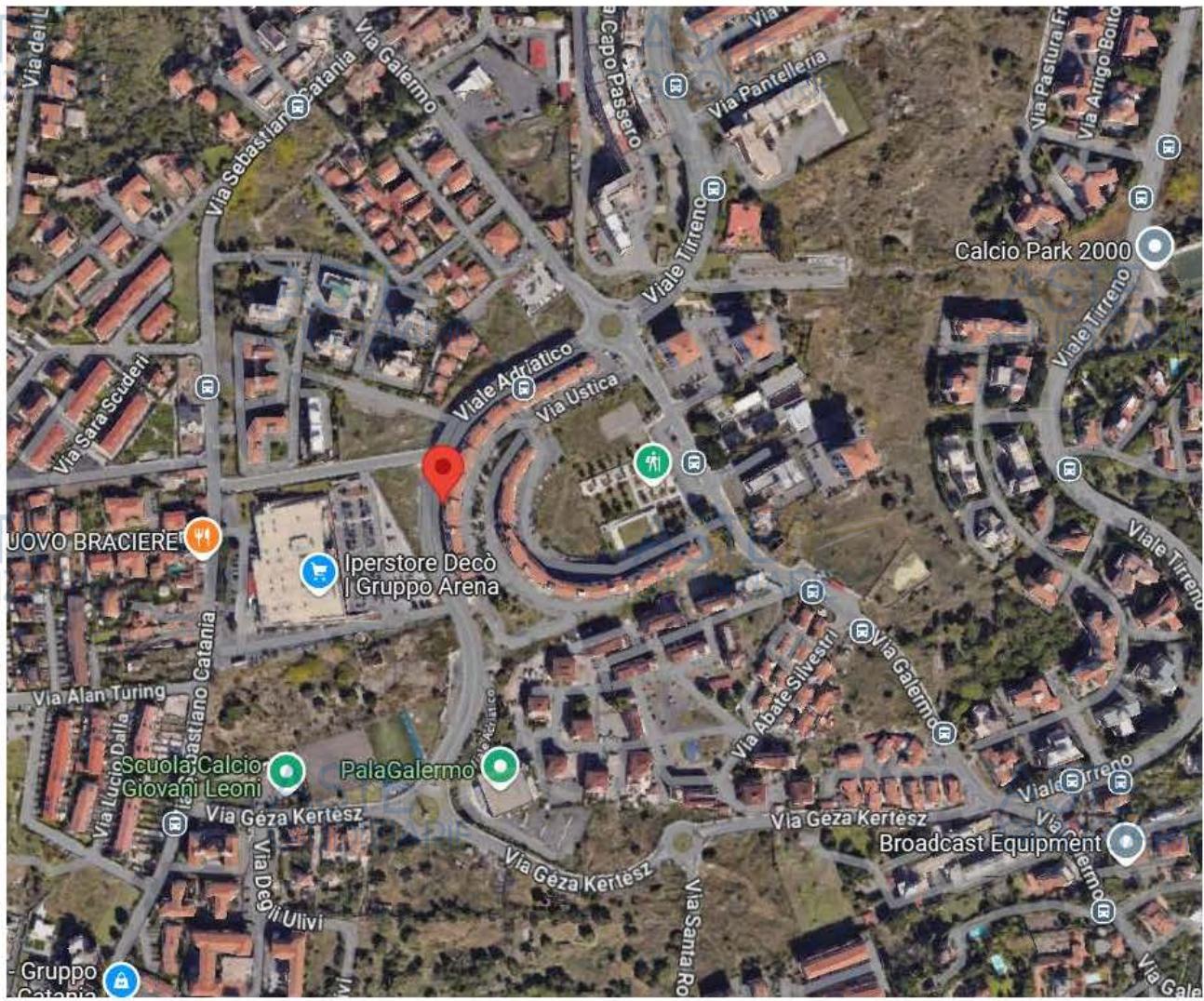
### RISPOSTA AL QUESITO R

**Descrizione generale Immobile del Comune di Catania al fig. 5 part. 1139 sub.100.**

**L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Via Ustica n.16 piano quarto del Comune di Catania, a circa 5 km dal centro dello stesso comune. L'immobile è facilmente raggiungibile attraverso delle strade carabili.**



Comune di Catania



Via Ustica, 16 Comune di Catania

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano quarto di un fabbricato a complessive sette elevazioni fuori terra. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare realizzato negli anni '70 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania (I.A.C.P. Catania). Il lotto dove è ubicato l'immobile è confinato tra Via Capo Passero, Via Tirreno, Via Ustica e Viale Adriatico.

Il fabbricato, è costruito con struttura portante intelaiata in cemento armato e copertura con tetto a falde; l'immobile esternamente non presenta particolari dissesti visibili ad occhio nudo. Le pareti esterne dell'immobile sono realizzate lungo tutti i prospetti con tamponature di blocchi in muratura. Le pareti interne sono realizzate con pannelli divisori in laterizi dello spessore di 15 cm e rifinite con intonaco civile e pittura.

In conclusione, l'immobile, nelle sue parti esterne (prospetti ecc.) si può definire in un discreto stato di conservazione.

#### **FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE**



## FO1 –Ingresso su Via Ustica

## FO2 – Prospetto quarto piano su Via Ustica

## FO3 –Prospetto quarto piano su Viale Adriatico

**Descrizione dell'unità Immobiliare**

L'unità immobiliare posta al piano quarto è raggiungibile direttamente dalla pubblica Via Ustica. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno comunicante sulla sinistra con un vano soggiorno ad un locale servizio igienico e ad un vano letto; dal corridoio è possibile accedere sulla destra, ad un vano cucina, una lavanderia ed un vano letto, in fondo al corridoio invece è ubicato un terzo vano letto.

Le superfici, da un attento rilievo metrico, risultano: (allegato 6)

**Abitazione di tipo popolare fig. 5 part. 1139 sub. 100**

VANO	DIMENSIONE	SUPERFICIE UTILE
Cucina		10.03 mq
Soggiorno		32.83 mq.
Disimpegno		10.65 mq
WC	1.63 x 5.00 =	8.15 mq
Letto 1	4.27 x 5.00 =	21.35 mq
Letto 2	2.88 x 5.23 =	15.06 mq
Letto 3	2.40 x 3.91 =	9.38 mq
Lavanderia	3.11 x 1.84 =	5.72 mq
<b>Superficie utile totale</b>		<b>113.17 mq</b>
<b>Superficie linda totale</b>		<b>128.00 mq</b>
Balcone 1	2.00 x 4.78 =	9.56 mq
Balcone 2	5.40 x 1.20 =	6.48 mq
<b>Superficie utile balcone</b>		<b>16.04 mq</b>

**I soffitti sono realizzati con solaio in latero cemento ed hanno un'altezza netta di 3,00 m.**





Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.



I pavimenti sono tutti in gres porcellanato;

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio a taglio freddo e vetro camera.

È presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento; non è presente la caldaia ma solo uno scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il locale wc si trova in un buono stato di manutenzione, risulta essere funzionante e presenta un rivestimento in ceramica per un'altezza di 220 cm ed è completo di tutti i pezzi sanitari.

Nella zona lavanderia e nell'adiacente stanzetta sono apprezzabili evidenti macchie di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni di acqua dai locali soprastanti; nel vano soggiorno a ridosso della parete divisoria con il locale wc è possibile apprezzare analoga situazione.

L'impianto elettrico risulta funzionante ma per lo stesso non risulta presente la dichiarazione di conformità alla norma tecnica vigente all'epoca di realizzazione.

In conclusione, l'unità immobiliare si può definire in un discreto stato di conservazione anche se necessita intervenire nei locali lavanderia, stanzetta limitrofa e porzione soggiorno.



#### FO4– Portone di accesso da Viale Adriatico



#### F05– Scala di accesso



#### FO6– Porta di ingresso all'abitazione



#### FO7– Corridoio di ingresso

#### FO8– Cucina



#### FO9 – Bagno



#### F10 – Camera da letto 1



#### F11 – Camera da letto 2

#### F12 – Camera da letto 3

#### F12 bis – particolare soffitto Camera da letto 3

#### F13 – Lavanderia





**F13 bis – Particolare soffitto Lavanderia**



**F14 – Balcone 1 lato sud**

**F15 – Soggiorno**



**F16 – Soggiorno**



**QUESITO S**

determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);



**RISPOSTA AL QUESITO S**



Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la seguente metodologia.

**Fonti di informazione**

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in esame, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate accessibili dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

**Computo delle superfici**

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, quest'ultime considerate fino alla mezzera nel tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle parti comuni a più unità immobiliari (corpo scala condominiale, corsia garage condominiale), nella loro quota parte, non viene presa in considerazione nel calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata determinata secondo (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa - IV edizione cap.19):

a) la superficie linda dei vani principali abitabili e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, corridoio, ingresso) per intero;

b) la superficie dei balconi, terrazze, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicante con in vani principali, moltiplicata per il fattore 0,30 fino a 25 mq. e per il fattore 0,10 per la quota eccedente;

c) la superficie di verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale 80%; veranda non abitabile 60%, veranda non regolarizzata 30%;

La superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In base al sopralluogo e alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

UNITÀ' IMMOBILIARE – fig. 5, part. 1139 sub.100 – abitazione popolare					
Ambiente	Sup. utile (mq.)	Sup. linda (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale (mq.)	Condizioni
Appartamento	113,17	128,50	1	128,00	discrete
Balcone		16,05	0,30	5,00	discrete
<b>TOTALE</b>				<b>133,00</b>	

#### Stima secondo la valutazione di mercato

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita, ovviamente, fonda la sua oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Un fattore importante per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e per l'attuale periodo economico a capitalizzare nel settore edilizio.

Dalle indagini di mercato per immobili con simili caratteristiche si evidenziano i seguenti valori:

#### BORSINO IMMOBILIARE

Fascia di minor prezzo 578,00 €/mq

Fascia di maggior prezzo 851,00 €/mq

**AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA****Valore stimato Minimo 80.000,00 €****Valore stimato Medio 105.000,00 €****Valore stimato Massimo 120.000,00 €****Stima secondo la valutazione dell'OMI**

Il valore degli immobili può essere effettuato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari in riferimento ad alcuni parametri, quali la fascia/zona, la tipologia, lo stato di conservazione e il valore di mercato, definiti dall'OMI.

Rilevando il prezzo minimo e massimo di immobili ubicati in zone similari e facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Dal risultato della banca dati dell'OMI – anno 2024 – semestre 1, gli immobili in oggetto ricadono nella fascia Periferica Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, San nullo/ P.Seb.Catania/P.Como codice zona D7, microzona catastale 20, tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale per l'appartamento, evidenziando un valore:

**ABITAZIONI TIPO ECONOMICO**

min. €/mq	650,00	max. €/mq 900,00;
-----------	--------	-------------------

**Valore di Stima – unità immobiliare piano quarto - APPARTAMENTO**

Per l'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio, arrotondato per difetto o per eccesso alla metà delle centinaia prossime, sia delle stime fornite dall'OMI che dai prezzi di mercato per la zona in oggetto;

**UNITA' IMMOBILIARE – PIANO QUARTO – fig. 5, part. 1139, sub. 100 – appartamento**

	Valore €/mq.	Sup. commerciale (mq.)	Valutazione €
Borsino immobiliare	700,00	133,00	93.100,00
Agenzie immobiliare		133,00	105.000,00
Valutazione OMI	750,00	133,00	99.750,00

**Eseguendo la media aritmetica dei 3 valori risulta:**

valore medio  $V_m = € 93.100,00 + € 105.000,00 + € 99.750,00 = € 297.850,00/3 = € 99.283,33$

**VALORE MEDIO arrotondato: € 99.300,00**

A questo valore si deve detrarre:

la somma di € 1.500,00 quali diritti fissi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oltre € 1.500,00 quale onorario spese professionali, per un complessivo di € 3.000,00.

Nulla si può invece ipotizzare circa le spese condominiali gravanti sul bene o tenendo quindi un Valore medio pari a € 96.300,00.

#### QUESITO T

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

#### RISPOSTA AL QUESITO T

**UNITA' IMMOBILIARE – fig. 5, part. 1139 sub. 100**

In riferimento al valore preso in considerazione si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi in diminuzione.

Si applicherà, quindi, considerato un discreto stato di conservazione dell'immobile e il quartiere popolare dove lo stesso immobile è ubicato, un coefficiente correttivo di - 20% anche in assenza di garanzia vizi, che modifica il valore medio ricavato in:

$$V_m = € 96.300,00 - 20\% = € 77.040,00$$

che si può arrotondare al

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO = € 77.000,00**

da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

#### QUESITO U

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

#### RISPOSTA AL QUESITO U

Trattasi di unica unità immobiliare.

### QUESITO V

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

### RISPOSTA AL QUESITO V

Si rimanda al relativo allegato fotografico digitale.

### QUESITO W

accertti, 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**; precisò in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

### RISPOSTA AL QUESITO W

Per la sopradescritta unità immobiliari, come si evince dall'atto di compravendita (allegato 4) e dalla certificazione ipocatastale già in atti, i debitori esecutati sono proprietari in quota del 50% ciascuno dell'intera unità immobiliare.

### QUESITO X

- a) 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'apporzonamento 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.

**RISPOSTA AL QUESITO X**

Si rimanda alla risposta al quesito precedente.

**ELENCO ALLEGATI**

**Allegato 1 - Convocazioni per operazioni peritali;**

**Allegato 2 - Verbale di Sopralluogo;**

**Allegato 3 - Documentazione catastale agglomerata;**

**Allegato 4 - Atto di compravendita;**

**Allegato 5 - Documentazione Urbanistica;**

**Allegato 6 - Rilievo planimetrico;**

**CONGEDO CTU**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto le conclusioni in merito ai quesiti posti in riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice istruttore ritenesse opportune.

Ac Catena il 22 Febbraio 2025

Il CTU

**Dott. Ing Giuseppe Lorenzo Maria Blanco**