

Dott. Ing. Antonino Borzi

- **Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 21/07/2023 ai nn. 36176/27416** nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania (CT) in data 22/06/2023, repertorio n. 5716/2023, a favore di PRISMA SPV s.r.l., c.f. 05028250263, per la quota di 100/100, contro i sigg.ri [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 e la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2.

sopra i seguenti immobili:

- Appartamento per civile abitazione sito a Linguaglossa in Via Federico n. 47 piano terrarizzato, (prima elevazione fuori terra) della Scala A, composto da 5,0 vani catastali, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 33, Cat. A/2, Rendita catastale € 309,87.
- Garage sito a Linguaglossa in Via Stazzone n. 43 piano seminterrato, consistenza 17 mq, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 52, Cat. C/6, Rendita catastale € 34,24.

- **Iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione nn. 41091/6088 del 26/08/2025**, richiesta da Europa C.S. s.r.l. per doValue s.p.a., a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, c.f. 13263030150 per la quota di 1/1 contro i sigg.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 e la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2. Si precisa che nella nota di iscrizione il garage risulta ubicato in Via Federico n. 47 anziché in Via Stazzone 43.

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;

Come già descritto in precedenza l'immobile risulta catastato al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa come in appresso indicato:

Appartamento al piano terra si ha:

Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
3	499	33	A/2	5	5,0 vani 114 mq.	309,87	Prop. esegutati [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2	Via Federico n. 47 Piano terra

Garage al piano seminterrato si ha:

Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
3	499	52	C/6	6	17 mq.	34,24	Prop. esegutati	Via Stazzone n.

							[REDACTED] e per 1/2 [REDACTED] per 1/2	41 Piano S1
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

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

Lo scrivente in data 07/08/2025 ha inviato tramite pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Linguaglossa la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. n. 0010189 del 07/08/2025 (allegato n. 14) da cui si evince che l'appartamento per civile abitazione sito a Linguaglossa in Via Federico n. 47 piano terra, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 33 e il garage sito a Linguaglossa in Via Stazzone n. 43 piano seminterrato, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 52, come certificato dal Comune di Linguaglossa nel P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n° 513 del 12/05/2004, sono ubicati nelle seguenti zone:

1. Parte della **part. n° 499 del foglio 3** terreni di Linguaglossa (colorate in marrone nella planimetria allegata) è ubicata in zona classificata **“B1b”**.
Tale zona presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Volume ammesso mc/mq 5,00;
- Rapporto di copertura 2/3 del lotto;
- N° piani max 3;
- Altezza max ml. 11,00.-

La predetta zona è soggetta alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

2. Parte della **partt. n° 499 del foglio 3** terreni di Linguaglossa (colorate in giallo nella planimetria allegata) è ubicata in zona classificata **“ZONA C 167/e”**.
Per tale zona, che individua la zona a ciò destinata dal vecchio P.R.G., vale norme contenute nel relativo Piano Particolareggiato già approvato e al quale si rimanda.

3. La restante parte della **part. n° 499 del foglio 3** terreni di Linguaglossa (colorata in fondo cartografico nella planimetria allegata) è classificata **“SEDE STRADALE”**.

Dott. Ing. Antonino Borzi

Le suddette particelle sono sottoposte alle prescrizioni relative al Piano Paesaggistico degli ambiti n° 8-11-12-13-14-16-17 di cui al D.A. n° 31/GAB del 03/10/2018, al D.A. n° 053/GAB del 27/12/2018 e al D.A. n° 062/GAB del 12/06/2019.- (allegato n. 15)

- 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;

A seguito della pec inviata dallo scrivente consulente il 08/08/2025 (allegato n. 16) agli uffici tecnici del Comune di Linguaglossa con prot.n. 10253 del 11/08/2025, per la richiesta della documentazione tecnico urbanistica, progettuale, eventuali sanatorie e provvedimenti autorizzatori dell'edificio oggetto di perizia, il sottoscritto riceveva solo in data 16/10/2025 una pec di riscontro (allegato n. 17) inviata dal Comune di Linguaglossa nella quale l'Ente comunicava che dalle ricerche effettuate era stata rinvenuta solamente la Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 18 del 20/09/1986 (allegato n. 18), la quale veniva allegata in copia alla predetta pec, come unico documento disponibile nell'Archivio Comunale in riferimento alla documentazione richiesta per l'edificio in oggetto. Con riguardo agli altri documenti richiesti il Comune forniva una risposta interlocutoria dicendo di provvedere con ulteriori ricerche presso gli archivi storici e/o altri enti competenti.

Da quanto fornito dagli Uffici Comunali si è potuto accertare che l'edificio in cui è ubicato l'appartamento al piano terra-rialzato e il garage al piano seminterrato è stato realizzato nel 1986, come si evince dal provvedimento autorizzatorio Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 18 del 20/09/1986.

Poichè non è stato fornito nessun elaborato progettuale o altra documentazione tecnica riguardante il suddetto immobile, il sottoscritto non ha potuto verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con gli elaborati progettuali depositati al Comune, tuttavia in sede di sopralluogo ha potuto accertare che le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto in cui si trova attualmente l'immobile, pertanto non si evidenziano difformità o abusi.

- 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.

Come già descritto nella risposta del quesito precedente, per gli immobili in argomento il Comune di Linguaglossa non ha fornito alcuna pratica di sanatoria.

- 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Durante il sopralluogo del 19/07/2025 il sottoscritto consulente tecnico ha potuto constatare che i locali oggetto di perizia sono occupati dai sigg.ri [REDACTED] come da loro dichiarato.

- 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;

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento al piano terra-rialzato identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 499, sub 33, sito in Via Federico n. 47 Linguaglossa e il garage al piano seminterrato identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 499, sub 52, sito in Via Stazzone n. 43 Linguaglossa, è stato realizzato nel 1986 con Concessione per l'esecuzione dei lavori edili con Rep. n. 1030 del 29/07/1986. Entrambi gli immobili oggetto della presente perizia sono realizzati con struttura portante in cemento e solai sono in laterocemento.

L'area in cui ricadono gli immobili si trova in una zona densamente popolata e centrale del Comune di Linguaglossa, la quale è caratterizzata, per la maggior parte, da edifici della stessa tipologia sempre a destinazione residenziale, inoltre la zona è servita da diverse attività commerciali.

L'appartamento ubicato al piano terra-rialzato dell'immobile (foto 1) ha forma regolare occupante una superficie lorda di mq 107,18 a cui si accede dalla scala condominiale ed è così distribuito (vedere la planimetria di cui all'allegato n.13) dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno di mq 9,24 (foto 2-3), attraverso il quale si arriva al salotto di mq 22,93 (foto 4-5),

sempre dal disimpegno è possibile raggiungere le rimanenti stanze, in particolare la stanza da letto denominata "Letto 2" con una superficie di mq 12,03 (foto 6-7), la stanza da letto denominata "Letto 1" di mq 18,65 (foto 8-9), la cucina avente una superficie utile di mq 18,13 (foto 10-11) dalla quale si può accedere ad un balcone della superficie di mq 40,70 (foto 12-13-14), il bagno con superficie utile di mq 6,10 (foto 15-16), il vano lavanderia con una superficie di mq 4,39 (foto 17-18), nella quale sono presenti infiltrazioni di umidità nel solaio di calpestio dell'appartamento soprastante (foto 19).

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare a piano terra nonché le finiture, si può evincere quanto in appresso riportato:

- la **pavimentazione** di tutti i locali è realizzata con piastrelle in gres porcellanato (stato di conservazione buono);
- le **pareti dei vani** sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura (stato di conservazione buono), ad eccezione delle pareti del bagno e della lavanderia che presentano un rivestimento con piastrelle ceramiche, delle pareti della cucina le quali presentano porzioni di rivestimento con piastrelle ceramiche e di alcune pareti intonacate (stato di conservazione buono);
- il **soffitto** di tutti i vani è intonacato con finitura ad idropittura liscia (stato di conservazione buono);
- gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio con vetrocamera (non a taglio termico) (stato di conservazione buono) con avvolgibili;
- Le **porte interne** sono in legno tamburato, (stato di conservazione buono).

L'immobile è provvisto di impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto gas e impianto citofonico, attualmente l'appartamento è dotato di energia elettrica con quadro elettrico generale e interruttore magneto-termico differenziale, di caldaia che viene utilizzata per l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento, il raffrescamento degli ambienti avviene attraverso i condizionatori, tutti in buono stato di conservazione.

I sigg. [REDACTED] in sede di sopralluogo hanno dichiarato di non essere in possesso delle relative dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08.

Il **garage al piano cantinato** ha forma rettangolare ed è utilizzato dai proprietari, dotato di illuminazione interna, occupante una **superficie lorda di mq 19,23** a cui si accede dal cortile interno dell'immobile attraverso una saracinesca (vedere la planimetria di cui allegato n.13) (foto 20-21-22-23).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (CONSISTENZA)

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, ci si è avvalsi dei metodi indicati dalla stessa Normativa cui fa riferimento L' Osservatorio del Mercato Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare a destinazione ordinaria".

Per cui la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, ponderando le superfici esterne eventualmente presenti con opportuni coefficienti (balconi e terrazze scoperti 25%, terrazze coperte 35%, giardini 10-15%, cortili 20% etc.). Inoltre i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano, nella pagina seguente, in tabella, le consistenze calcolate attraverso le misurazioni effettuate in loco (allegato n. 13).

Per l'appartamento al piano terra si ha:

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Cucina	18,13	107,18	1	107,18	Buono
Letto 1	18,65				
Letto 2	12,03				
Salotto	22,93				
Disimpegno	9,24				
Bagno	6,10				
Lavanderia	4,39	40,70	0,20	8,14	
Balcone	40,70				
Tot Superficie Commerciale				115,32 mq.	

Per il garage a piano seminterrato si ha:

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Garage	16,76	19,23	1	19,23	Buono
Tot Superficie Commerciale				19,23 mq.	

Dalla tabella precedente si evince come la **superficie commerciale** dell'immobile, arrotondata al metro quadro, da prendere in considerazione per determinarne il valore di stima, è

pari a **115,32 mq** per l'appartamento al piano terra-rialzato e pari a **19,23 mq** per il garage a piano seminterrato.

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;

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile alla data corrente si procede ricorrendo al criterio di stima del valore di mercato implementato con procedimento sintetico comparativo (Market Comparison Approach – MCA), mediante raffronto diretto con riferimenti del mercato intrinsecamente compatibili con le potenzialità d'uso riconosciute all'unità immobiliare in esame, considerate nei loro attuali stati di manutenzione e conservativi.

A tal fine si fa ricorso ad un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

a) *indagini dirette*, cioè offerte di mercato attuali, opportunamente depurate dell'ordinaria alea di contrattazione;

b) *listini immobiliari*, con specifico riferimento alle rilevazioni riportate dallo Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui al punto a), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale, esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento all'unità oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche dell'unità di cui trattasi e le caratteristiche possedute dagli immobili, comunque simili, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, il più probabile valore unitario di mercato ottenuto sarà, poi, verificato con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) *Indagini dirette*

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario è stata eseguita nella zona in argomento un'approfondita indagine di mercato, attraverso il consulto di esperti operanti nel settore immobiliare, che hanno fornito, facendo riferimento a dei beni immobili aventi caratteristiche simili al bene da valutare, dei pareri subordinati a trattative avutesi nell'ultimo semestre.

Le risultanze delle indagini, sopra indicate, hanno rivelato che per vendite frazionate di abitazioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

	minimo euro/m ²	massimo euro/m ²
Abitazioni	500,00	700,00
Box	350,00	600,00

b) *Fonte Osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al primo semestre dell'anno 2025, nella microzona in cui ricade l'immobile risultano:

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Minimo euro/m²</i>	<i>Massimo euro/m²</i>
Abitazioni civili	Normale	400,00	600,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	310,00	460,00
Box	Normale	400,00	600,00

Da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per l'appartamento in oggetto a destinazione residenziale **un valore unitario di €/mq 500,00**, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 115,32 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 57.660,00$$

Per il garage al piano cantinato si ritiene congruo considerare **un valore unitario di €/mq 400,00**, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 19,23 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 7.692,00$$

per un totale del valore complessivo dell'immobile:

$$(\text{€ } 57.660,00 + \text{€ } 7.692,00) = \text{€ } 65.352,00$$

Per ottenere il prezzo definitivo di vendita dell'immobile, al valore appena determinato bisogna decurtare:

- Il costo previsto per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio, ai sensi della normativa vigente in materia di prestazione energetica degli immobili, in caso di trasferimento di proprietà, pari a **€ 300,00**.

$$\text{€ } (65.352,00 - 300,00) = \text{€ } 65.052,00$$

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

$$\text{€ } (\text{€ } 65.052,00 \times 0,80) = \text{€ } 52.041,60$$

che si arrotonda a € 52.000,00 (diconsi euro cinquantaduemila/00)

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;

Considerato che i debitori esecutati [REDACTED] sono gli unici proprietari dei due immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare non occorre dividere in quote i

beni pignorati per la vendita degli stessi, sia l'appartamento che il garage possono essere venduti congiuntamente oppure separatamente.

- o) allegghi 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;

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha potuto effettuare un rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno dell'appartamento e del garage con almeno una foto per ogni ambiente abitativo, che allega alla presente perizia (allegato n. 19).

- 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;

Il sottoscritto, in merito a tale quesito, ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed essi risultano essere corretti, inoltre, come emerge dalla documentazione in suo possesso, ha accertato che l'appartamento e il garage pignorati sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati [REDACTED]. Inoltre, non occorre prevedere, ai fini dell'attuale procedura alcuna divisione dei beni, infatti sia l'appartamento al primo piano che il garage al piano cantinato possono essere venduti separatamente.

- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non è necessario predisporre alcun progetto di divisione del bene, poichè l'appartamento al piano terra e il garage al piano seminterrato pignorato sono beni vendibili separatamente e sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati [REDACTED]

Conclusioni

Sulla scorta della documentazione acquisita e agli atti ed in base all'attività peritale svolta il sottoscritto C.T.U. conclude come segue:

- Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono conformi alle planimetrie catastali e ai dati catastali in visura, ad eccezione del garage che nella visura catastale e nella planimetria risulta essere ubicato al n. 41 di Via Stazzone, mentre sui luoghi l'immobile è ubicato al n. 43 della stessa via.
- Sugli immobili gravano ipoteche e iscrizioni pregiudizievoli;
- Gli immobili in oggetto sono stati realizzati con Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 18 del 20/09/1986 rilasciata del Comune di Linguaglossa;
- I beni pignorati risultano occupati dai sigg.ri Cannavò Salvatore e Motta Angela debitori esecutati.
- Il valore dell'appartamento e del garage si stima complessivamente pari a € 52.000,00 (diconsi euro cinquantaduemila/00, si propone la vendita in un unico lotto o in lotti separati, poiché l'appartamento al piano terra-rialzato e il garage al piano seminterrato possono essere venduti insieme o separatamente.

*** ** ***** ** **

Tanto doveva il CTU per l'espletamento del mandato conferitogli, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento coglie l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

Elenco allegati

- ALLEGATO 1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI MOTTA ANGELA;
- ALLEGATO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AVV. AZZARO, AVV. CANNAVÒ E C.G. AVV. FICHERA;
- ALLEGATO 3. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 19/07/2025;
- ALLEGATO 4. MAPPA CATASTALE;
- ALLEGATO 5. VISURE CATASTALI;
- ALLEGATO 6. PLANIMETRIE CATASTALI;
- ALLEGATO 7. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 09-09-2005;
- ALLEGATO 8. CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE;
- ALLEGATO 9. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14-04-1985;

Dott. Ing. Antonino Borzi

ALLEGATO 10. NOTA DI TRASCIZIONE ATTO DELL 09-09-2025;

ALLEGATO 11. ELENCO FORMALITÀ;

ALLEGATO 12. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

ALLEGATO 13. RILIEVO PLANIMETRICO;

ALLEGATO 14. RICHIESTA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO 15. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO 16. RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI;

ALLEGATO 17. PEC DI RISCONTRO COMUNE PER ACCESSO AGLI ATTI;

ALLEGATO 18. CONCESSIONE EDILIZIA N. 18 DEL 20-09-19861;

ALLEGATO 19. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Nicolosi, 25/10/2025

