

TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Maria Angela Chisari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 467/2022 R.G.Es.

L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA

Dott. Arch. Antonio Sabella

INDICE:

Pag. 2	– OGGETTO
Pag. 2	– LA NOMINA E IL MANDATO
Pag. 4	– LE OPERAZIONI PERITALI
Pag. 13	– STIMA DELL'IMMOBILE sito nel comune di Aci Castello Via Pitagora da Samo n. 10 (al Catasto Via Mollica n. 10);

1) Identificazione dell'immobile;

2) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;

3) Valutazione dell' immobile;

Pag. 18 – PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Pag. 19 – ALLEGATI

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° 467/2022 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Celio SPV S.r.L. nei confronti di [REDACTED]

LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 10/04/2024 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Maria Angela Chisari, 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. 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.
- l. 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**.
- m. **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;
- n. **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;

- o. 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;**
- p. 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;
- q. 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;
- r. **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;
- s. 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.

L'Ill.mo G.E. assegnava al sottoscritto giorni 120 dal conferimento di incarico.

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente* e mediante lettera raccomandata al *Debitore esecutato* del 20/05/2025) (cfr. all.1), per il giorno 5/06/2025 alle ore 9,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 05/06/2025 alle ore 9,30 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito in Via Pitagora da Samo n. 10 (al Catasto Via Mollica n. 10) nel comune di Aci Castello, dove avevo fissato il sopralluogo.

Qui sia per la parte debitrice, che per quella procedente non si è presentato nessuno.

Non potendo procedere alla ricognizione dei luoghi rinviavo a data da stabilire un secondo sopralluogo. Il sottoscritto riconvocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 7/06/2025 (cfr. all.1), per il 20/06/2025 alle ore 9,00 sui luoghi oggetto di stima al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 20/06/2025, alle ore 9:00 (cfr. all.2) il sottoscritto si recava ad Aci Castello in Via Pitagora da Samo n. 10 per dare inizio alle operazioni di consulenza. Una volta giunto sul luogo da stimare anche questa seconda volta sia per la parte procedente che per quella debitrice non si è presentato nuovamente nessuno. Un condomino del palazzo in cui si trova l'immobile, al quale il sottoscritto ha chiesto delle informazioni sul bene oggetto di perizia mi conduceva nel locale sottostante dove potevo appurare che la saracinesca basculante del deposito era aperta e tutto l'immobile al suo interno, vedendolo dall'ingresso, si trovava in uno stato di abbandono.

A questo punto considerando che l'immobile oggetto di perizia era aperto, il sottoscritto CTU in data sette settembre chiedeva al Giudice dell'esecuzione, mediante apposita istanza per l'autorizzazione all'accesso, se si poteva procedere al sopralluogo.

Avuta da parte del Giudice Dott.ssa Chisari l'autorizzazione del 17/04/2012 (all. 3) per procedere all'accesso sul luogo oggetto di controversia sito in Aci Castello Via Pitagora da Samo n. 10, contattavo l'Avvocato Nadia Burgaretta nominato dal Giudice Custode nella procedura.

Successivamente nel giorno 23/09/2025 alle ore 16,05 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di stima sito ad Aci Castello via Pitagora da Samu, 10, dove era presente l'Avvocato Nadia Burgaretta. Procedevo alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. Alle ore 16,25 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, sito nel Comune di Aci Castello, in Via Pitagora da Samo n. 10 (al Catasto Via Mollica n. 10), è intestato a [REDACTED] e risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

Deposito: foglio 12, particella 729, sub. 26, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 338 mq,
Rendita Euro 733,16

- 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;*

Nei dati inseriti nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente come indirizzo del bene pignorato, Via Mollica n. 4 così come nella relativa nota di trascrizione, oggi l'immobile si trova in Via Pitagora da Samo n. 10

Inoltre dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato seppur il bene è intestato al catasto a [REDACTED]

- 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;*

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sebastiano Messina, in Catania del 14/10/2022, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), l'immobile risulta intestato a [REDACTED] così come segue:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Autorimessa: foglio 12, particella 729, sub. 26, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 338 mq, Rendita Euro 733,16

- 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 Elio Bergamo, in Roma del 29/08/2022, detto immobile, è pervenuto al signor [REDACTED] per la quota parte pari ad 1/1 per l'intera proprietà per rinuncia all'eredità della Sig.ra [REDACTED] con verbale ricevuto dal Cancelliere della Pretura di Catania, Sezione distaccata di Acireale (CT) il 30/05/1996, Rep. N. 236, registrato ad Acireale (CT) il 03706/1996 al n. 377 serie 4 del proprio marito [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi l'11/07/1995 senza lasciare disposizioni testamentarie. Pertanto la quota spettante per legge al coniuge rinunziante, pari ad ½ indivisa del patrimonio ereditario, si è accresciuta di diritto al figlio [REDACTED], già erede del suddetto padre [REDACTED] giusto atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 20/02/1998, ricevuto il 04/05/1998 ai nn. 10173 rp e 12991 rg, in morte avvenuta l'11/07/1995 di: [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. 8), e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA nn. 2200/19046 del 1.06.1993 concessione a garanzia di mutuo del 28.05.1993, a rogito del Dott. Ferdinando Portale, Notaio in Catania, Rep. 201370, rinnovata il 27.05.2013 ai nn. 2069 rp e 28678 rg per la complessiva somma di € 929.622,41 di cui € 309.874,13 capitale

A favore BANCO DI SICILIA SpA CREDITO FONDIARIO Palermo CF 03987280827

Contro [REDACTED]

Grava sull'immobile per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

IPOTECA GIUDIZIALE nn. 454/3763 dell'03.02/1994 nascente da Decreto Ingiuntivo del 26.01.1994 Tribunale di Catania, Rep. 3763, rinnovata il 16.01.2014 ai nn. 90 rp.e 1460 rg per la complessiva somma di € 309.874,13 di cui € 155.684,52 capitale:

A favore SICILCASSA SpA CREDITO FONDIARIO Catania CF 03989900828

Contro [REDACTED]

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto della presente relazione
Grava sull'immobile per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

IPOTECA GIUDIZIALE nn. 1721/11829 del 13.04.1994 nascente da Decreto Ingiuntivo del 08.04.1994 Tribunale di Catania, Rep. 1721 rinnovata il 10.04.2014 ai nn. 1265 rp e 14427 rg per la complessiva somma di € 208.648,59 di cui € 104.640,76 capitale

A favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA Siena CF 00116670522

Contro [REDACTED]

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto della presente relazione
Grava sull'immobile per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nn. 27484/36162 del 05/08/2022

Notificato il 07..06.2022 Tribunale di Catania, Rep 6032/202

A favore CELIO SPV SRL Roma CF 15430061000

Contro [REDACTED]

Grava sull'immobile per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

- 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.*

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, nonché dal rilievo dell'immobile (All. 4) per cui si procede è possibile confermarne l'avvenuto accatastamento, anche se ancora non è avvenuta la voltura catastale da [REDACTED]

Inoltre in fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità sia nell'indirizzo del bene oggetto di pignoramento che rispetto alla planimetria catastale. Precisamente è stato realizzata una parete divisoria all'interno del deposito che ha diviso l'immobile in due unità immobiliari. Inoltre sono stati realizzati dei vani all'interno dell'immobile e due servizi igienici.

Di conseguenza, sarà necessario eseguire una "messa in pristino dei luoghi".

Per la lavorazioni di cui sopra si prevede l'importo di € 10.000,00 cui vanno aggiunte le spese tecniche, burocratiche ed i costi per la voltura catastale e della toponomastica per un importo che si stima di € 5.000,00.

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

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello (CT). Pertanto, alla luce di quanto stabilito dall'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, non si concretizza la finalità di acquisizione del C.D.U.

- 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;*

Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Castello, il sottoscritto ha appurato che l'immobile sito in Via Pitagora da Samo n. 10 è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Aci Castello, in quanto risulta avere il Nulla Osta n. 10570 Pratica n. 347 in data 28/12/1976 e successiva voltura Nulla osta n. 1133 del 21/02/1977 con variante n. 41 pratica n. 549 del 31/03/1978 con provvedimento n. 49 del 13 novembre 1982 e successiva variante n. 3 del 3 gennaio 1989 (cfr. all. 6)

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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Dalla documentazione presentata (All. 6) e come riportato nel certificato planimetrico, (All. 5) nonché dagli accertamenti presso i competenti uffici (All. 7), non risultano procedure amministrative nei confronti dell'immobile.

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.

Sull'immobile oggetto del procedimento sono presenti fino all'anno 2025 € 14.119,62 di spese condominiali non pagate, sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- 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 piena disponibilità dei beni pignorati in capo al debitore, ovvero che detto immobile non era nella disponibilità di terzi.

- 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 Comune di Aci Castello in via Pitagora da Samo n. 10 (al Catasto Via Mollica n. 10) e fa parte di una delle zone periferiche pregiate del territorio comunale. Nel contesto la zona è caratterizzata da diversi immobili di discreta fattura architettonica. L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima è ubicato per tre piani fuori terra di un edificio realizzato in C.A. Riporto di seguito la descrizione:

L'immobile all'interno si presenta in uno stato di abbandono.

Il locale deposito ubicato al piano interrato riportato in catasto al foglio 12, particella 729, sub. 26, Categ. C/2, Classe 1 si sviluppa per una superficie di circa 338,00 mq. e si presenta non conforme alla planimetria catastale. L'ingresso pedonale avviene dalla strada attraverso una scala che conduce ad una porta. (foto 1-2-3) L'ingresso carrabile avviene dalla scivola condominiale svoltando in direzione est attraverso una porta basculante e un successivo cancello a battente integrale che fa immettere nei due locali che si sono creati dall'inserimento di una parete divisoria. (foto 4-5) Inoltre sono stati realizzati dei nuovi vani. (foto 6-7-8-9-) così come due servizi igienici. (foto 9-11)

Ha le seguenti caratteristiche:

- pavimento in mattonelle di gres
- superfici verticali e orizzontali intonacate
- impianto elettrico sottotraccia

Data di costruzione: I lavori dell'edificio in cui è collocato il locale deposito risultano eseguiti alla fine del 1970.

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 discrete.

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, il bene è inserito all'interno di un 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, nonché fornita di servizi pubblici con discrete possibilità di parcheggio pubblico.

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 degli immobili 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 €. 1.200,00 e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1.200,00 si ha:

- *Locale deposito al piano T1 Foglio 12 Part. 729 sub 26. di metri quadri 338,00 circa €. 405.600,00*

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 € 344.760,00

A questi valori va detratto l'importo di € 14.119,62 relativo alle spese da sostenere per Spese Condominiali di cui si è detto prima, ovvero: € 330.640,38

A questi valori va detratto l'importo di € 10.000,00 relativo alle spese da sostenere per la demolizione delle pareti divisorie all'interno del deposito più il costo della regolarizzazione catastale e di voltura di cui si è detto prima, per un importo di € 5.000,00 ovvero:

Locale deposito al piano T1. di metri quadri 338 circa €. 315.640,38

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;

L'immobile esecutato, considerato le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita si può considerare in un unico lotto:

- Locale deposito al piano T - 1 Foglio 12 Part. 729 sub 26 della superficie di mq 338;

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, le quote 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 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'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.

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 degli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Trattasi sostanzialmente di un locale deposito sito in Aci Castello Via Pitagora da Samo n. 10 piano: T-1, foglio 12, particella 729, sub. 26, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 338 mq, Rendita Euro 733,16 il cui valore è stato stimato pari a:

Totale del valore stimato: € 315.640,38

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° 19 pagine dattiloscritte, nonché da n.8 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

ELENCO ALLEGATI

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Certificati planimetrici
6. Licenza Edilizia
7. Elenco delle formalità

Catania 25/09/2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Sabella