



ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione: Venera Fazio



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 702/2021 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 DEGLI IMMOBILI siti nel comune di Catania, Via Aosta n.2;

- 1) Identificazione dell'immobile;
- 2) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;
- 3) Valutazione dell' immobile;

Pag. 16	– PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI
---------	----------------------------------

Pag. 19	– ALLEGATI
---------	------------

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° 702/2021 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop Per Azioni nei confronti di debitore esecutato.

LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 17/04/2025 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Venera Fazio, 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 causae, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- 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 di 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. 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;

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 06/05/2025) (cfr. all.1), per il giorno 20/05/2025 alle ore 9,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 20/05/2025 alle ore 9,30 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito in Via Aosta, 2 nel comune di Catania, 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 20/05/2025 (cfr. all.1), per il 04/06/2025 alle ore 9,30 sui luoghi oggetto di stima al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 04/06/2025, alle ore 9:30 (cfr. all.2) il sottoscritto si recava a Catania in via Aosta, 2 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. Non potendo procedere alla ricognizione dei luoghi stabilivo di rinviare le operazioni peritali ad altra data. Un condomino del palazzo in cui si trova l'immobile, al quale il sottoscritto chiedeva delle informazioni sul bene oggetto di perizia mi conduceva nel locale sottostante dove potevo appurare che le porte del deposito e dei due appartamenti erano aperte e tutti gli immobili al loro interno, vedendoli dall'ingresso, si trovavano in uno stato di abbandono e degrado.

A questo punto considerando che gli immobili oggetto di perizia erano aperti, 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.

Successivamente il 15/09/2025 (all. 3) avuta da parte del Giudice Dott.ssa Venera Fazio l'autorizzazione per procedere all'accesso sui luoghi oggetto di stima siti in Catania Via Aosta n. 2, il giorno 23/09/2025 alle ore 9,00 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di stima. Procedevo alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. Alle ore 9,30 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;*

Gli immobili, siti nel Comune di Catania, Via Aosta n. 2, sono intestati a debitore esecutato, nata [REDACTED] e risultano essere censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

- Deposito: foglio 69, particella 18443, sub. 16, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 36 mq, Rendita Euro 50,20
- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 14, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96
- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 13, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96

I due appartamenti foglio 69, particella 18443, sub. 14, e sub. 13, nella nota di trascrizione così come nella visura catastale risultano erroneamente al numero civico 4 di via Aosta. Inoltre non corrispondono nell'atto di pignoramento, la classe e la rendita con la visura catastale, per cui devono essere regolarizzati.

- 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;*

I due appartamenti foglio 69, particella 18443, sub. 14, e sub. 13, nella nota di trascrizione così come nella visura catastale risultano erroneamente al numero civico 4 di via Aosta, per cui devono essere regolarizzati. Inoltre non corrispondono nell'atto di pignoramento, la classe, e la rendita con la visura catastale.

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato.

- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis 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 Giulia Messina Vitrano, in Corleone del 05/01/2022, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), gli immobili risultano intestato a debitore esecutato, nata a [REDACTED] essere censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

- Deposito: foglio 69, particella 18443, sub. 16, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 36 mq, Rendita Euro 50,20 diritto di proprietà 1/1

- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 14, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96 diritto di proprietà 1/1

- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 13, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96 diritto di proprietà 1/1

d. accerti l'esatta provenienza dell/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 Giulia Messina, in Corleone del 5/01/2022, detti immobili, sono pervenuti alla signora debitore esecutato per l'intera proprietà ed in regime di separazione dei beni per atto di compravendita (All. 7) del 12/02/2013 Numero di repertorio 271877/26750 Notaio Boscarino Giuseppe sede Catania trascritto il 14/02/2013 ai nn. 8934/7512 da potere [REDACTED]

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 08/02/2010 Numero di repertorio 2289/1332 Notaio Sipione Michele Sede Randazzo (CT) trascritto il 17/02/2010 nn. 9751/5293, da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 18/12/2006 Numero di repertorio 34091/17731 Notaio Reina Giuseppe Sede Catania trascritto il 12/01/2007 nn. 2764/1915, da potere di [REDACTED]

Ad [REDACTED] la quota intera di usufrutto degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 09/10/1996 rep. N. 52666 Notaio Giorgio Licciardello di Catania trascritto il 25/10/1996 nn. 33492/25958 da potere 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:

ISCRIZIONE NN. 8935 del 14/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 12/02/2013 Numero di repertorio 271878/26751 Notaio BOSCARINO GIUSEPPE Sede CATANIA

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede RAGUSA codice fiscale 00026870881

Contro debitore esecutato Nata il

Capitale € 85.000,00 Totale € 1277-500,00 Durata 20 anni

TRASCRIZIONE NN. 57229/43265 del 20/12/2021 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/11/2021 Numero di repertorio 8122 emesso da UFF.

GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA a favore di BANCA AGRICOLE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 contro debitore esecutato [REDACTED]

- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, nonché dal rilievo degli immobili (All. 4) per cui si procede è possibile confermarne l'avvenuto accatastamento.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle erroneità sul numero civico

- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 14, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96
- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 13, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96

Tali immobili nella nota di trascrizione così come in visura catastale risultano erroneamente al numero civico 4 di via Aosta, per cui devono essere regolarizzati. Inoltre non corrispondono nell'atto di pignoramento, la classe, e la rendita con la visura catastale.

Per la lavorazioni di cui sopra di spese tecniche, burocratiche si prevede l'importo di € 6.000,00.

- 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 Catania (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 Catania, il sottoscritto ha appurato che l'immobile sito in Via Aosta n. 2 è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Catania, in quanto risulta avere la concessione edilizia con provvedimento n. 2235 del 31 luglio 1950 (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 nei certificati planimetrici, (All. 5) non risultano procedure amministrative nei confronti degli immobili.

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.

Sugli immobili oggetto del procedimento sono presenti fino al 25/07/2025 € 127.49 di spese condominiali non pagate.

- 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;

Gli immobili oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Catania e fanno parte di una delle zone centrali del territorio comunale. Nel contesto la zona è caratterizzata da diversi immobili di discreta fattura architettonica. L'edificio in cui sono inseriti gli immobili

oggetto di stima è ubicato per 5 piani fuori terra di un edificio realizzato in C.A. (foto 1-2).

Riporto di seguito la descrizione:

Gli immobili all'interno si presentano in un pessimo stato di conservazione e necessitano di interventi di ristrutturazione.

- Il deposito ubicato al piano cantinato contraddistinto con l'interno F (foto 4-5-6-7-8-9) riportato in catasto al foglio 69, particella 18443, sub. 16, Categ. C/2, Classe 1 dello stesso immobile si sviluppa per una superficie di circa 36,00 mq. e si presenta conforme alla planimetria catastale.
- L'appartamento ubicato al piano cantinato contraddistinto con l'interno D (foto 4-5-6-7) riportato al catasto al foglio 69, particella 18443, sub. 14, Categ. A/3, Classe 1 dello stesso immobile si sviluppa per una superficie di circa 55,00 mq. e si presenta conforme alla planimetria catastale.
- L'appartamento ubicato al piano cantinato contraddistinto con l'interno C (foto 4-5-6-7) riportato al catasto al foglio 69, particella 18443, sub. 13, Categ. A/3, Classe 1 dello stesso immobile si sviluppa per una superficie di circa 55,00 mq. e si presenta conforme alla planimetria catastale.

Data di costruzione: I lavori dell'edificio in cui sono collocati il deposito e gli appartamenti risultano eseguiti alla fine del 1950.

1. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria*

Gli immobili per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, presentano condizioni di ventilazione e illuminazione degli ambienti interni pessime.

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, i beni sono inseriti 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 €. 1.000,00 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 €. 1.000,00 si ha:

- *Locale deposito al piano T1 Foglio 69 Part. 18443 sub 16. di metri quadri 36,00 circa €. 36.000,00*

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 € 30.600,00

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1.000,00 si ha:

- *Appartamento al piano T1. Foglio 69 Part. 18443 sub 14 di metri quadri 55,00 circa €. 55.000,00*

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 € 46.750,00

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1.000,00 si ha:

- *Appartamento al piano T1. Foglio 69 Part. 18443 sub 13 di metri quadri 55,00 circa €. 55.000,00*

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 € 46.750,00

A questi valori va detratto l'importo di € 42.49 relativo alle spese da sostenere per Spese Condominiali per ogni immobile di cui si è detto prima, ovvero:

- *Locale deposito al piano T1. di metri quadri 36,00 circa €.* 30.557,51
- *Appartamento al piano T1. di metri quadri 55,00 circa €.* 46.707,51
- *Appartamento al piano T1. di metri quadri 55,00 circa €.* 46.707,51

A questi valori va detratto l'importo di € 20.000,00 relativo alle spese da sostenere per la ristrutturazione di ogni immobile di cui si è detto prima, ovvero:

- *Locale deposito al piano T1. di metri quadri 36,00 circa €.* 10.557,51
- *Appartamento al piano T1. di metri quadri 55,00 circa €.* 26.707,51
- *Appartamento al piano T1. di metri quadri 55,00 circa €.* 26.707,51

Come già scritto per gli immobili:

- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 14, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96
- Appartamento: foglio 69, particella 18443, sub. 13, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani catastali, Rendita Euro 92,96

nella nota di trascrizione così come in visura catastale, risultano erroneamente al numero civico 4 di via Aosta, inoltre non corrispondono nell'atto di pignoramento la classe, e la rendita con la visura catastale per cui devono essere regolarizzati.

Per le spese tecniche, burocratiche si prevede l'importo di € 6.000,00.

Ovvero:

- *Appartamento al piano T1. di metri quadri 55,00 circa €.* 23.707,51
- *Appartamento al piano T1. di metri quadri 55,00 circa €.* 23.707,51

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;

Gli immobili esegutati, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita sono divisibili in tre lotti:

- LOTTO N. 1 Locale deposito al piano T-1 Foglio 69 Part. 18443 sub 16 della superficie di mq 36;
- LOTTO N. 2 Appartamento al piano T-1 Foglio 69 Part. 18443 sub 14 della superficie di mq 55;
- LOTTO N. 3 Appartamento al piano T-1 Foglio 69 Part. 18443 sub 13 della superficie di mq 55;

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 I 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 esegutato, 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 esegutato 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.

Nei 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;

LOTTO N. 1

Trattasi sostanzialmente di un locale deposito al piano cantinato contraddistinto con l'interno F sito in Catania Via Aosta n. 2 – piano: T-1, Foglio 69 Part. 18443 sub 16 di mq 36 il cui valore è stato stimato pari a:

Totale del valore stimato: € 10.557,51

LOTTO N. 2

Trattasi sostanzialmente di un appartamento al piano cantinato contraddistinto con l'interno D sito in Catania Via Aosta n. 2 – piano: T-1, Foglio 69 Part. 18443 sub 14, di mq 55 il cui valore è stato stimato pari a:

Totale del valore stimato: € 23.707,51

LOTTO N. 3

Trattasi sostanzialmente di un deposito al piano cantinato contraddistinto con l'interno C sito in Catania Via Aosta n. 2 – piano: T-1, Foglio 69 Part. 18443 sub 13 di mq 55 il cui valore è stato stimato pari a:

Totale del valore stimato: € 23.707,51

Totale del valore stimato dei tre lotti: 57.972,53

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° 20 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. Atto di compravendita
8. Elenco sintetico delle formalità

Catania 03/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Sabella