

TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Francesco Lentano**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 705/2023 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 Aci Bonaccorsi (CT) Via
Tubi Tubi n. 16;

- 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. 16 – ALLEGATI



TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

A - 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° 705/2023 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Aporti S.r.l. e per essa Arec Neprix S.p.A. nei confronti del debitore esecutato.

LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 02/01/2024 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Francesco, 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;
- k. **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l. **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della



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

- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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.

C - LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente* e mediante lettera raccomandata al *Debitore esecutato* del 12/02/2024) (cfr. all.1), per il giorno 14/03/2024 alle ore 9,00 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 14/03/2024 alle ore 9,00 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito nel comune di Aci Bonaccorsi, via Tubi Tubi n. 16 dove avevo fissato il sopralluogo. Qui sia per la parte debitrice che quella procedente non si è presentato nessuno. Nell'immobile oggetto di pignoramento è presente il [REDACTED] che presenta al sottoscritto la documentazione dove si evince di aver stipulato un compromesso di vendita nei suoi confronti. Non potendo procedere alla ricognizione dei luoghi si rinviava il sopralluogo al giorno 18 marzo alle ore 9,00

Nel giorno 18/03/2024 alle ore 9,00 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito nel comune di Aci Bonaccorsi, via Tubi Tubi n. 16 dove avevo fissato il sopralluogo. Qui sia per la parte debitrice che quella procedente non si è presentato nessuno. Nell'immobile oggetto di pignoramento è presente il [REDACTED] nonché l'Avvocato Annalisa Basile nominata dal Giudice Francesco Lentano come custode ed Amm.re dei beni.

Alla presenza [REDACTED] procedevo alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 9,50 concludevo le operazioni peritali.

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 Bonaccorsi, in Via Tubi Tubi n. 16, è intestato a debitore esecutato [REDACTED] e risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Bonaccorsi, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

- Immobile: foglio 3, particella 544, Categ. A/7, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 413,17

- b.** *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

E' stata verificata la correttezza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

Inoltre dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito 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 Niccolò Tiecco, del 20/12/2023, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), gli immobili risultano intestati al debitore esecutato così come segue:

debitore esecutato [REDACTED] proprietà per 1/1

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



Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, del 20/12/2023, l'immobile sito in Acì Bonaccorsi Via Tubi Tubi n. 33, è pervenuto a debitore esecutato, per atto di compravendita del 09/04/2008, in Notar Fiorito Adriana Notaio in Catania (CT), Rep, 440064/17248, trascritto il 07/05/2008 ai nn. 17419 da potere [REDACTED]

[REDACTED] C.F. per i diritti di 4/6 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà. Originariamente di proprietà dei Signori: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i diritti di ½ di piena proprietà, per essere a loro pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Scarvaglieri Costantino, Notaio in Catania, del 05/12/1991 rep. 30805, trascritto presso l'Agenzia del territorio –Servizio di Pubblicità immobiliare di Catania il 07/01/1992 al n. 800 di formalità.

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 gli immobili oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la proprietà.

- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Ritenuta sufficiente la documentazione prodotta, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica.

- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Le ricerche da me svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico, che riporta le



formalità registrate dopo il 1990 (cfr. all. 7), e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n. 4901 del 07.05.2008 a garanzia di mutuo del 09.04.2008 rep. 440065/17249 a rogito del Dott.ssa Fiorito Adriana, Notaio in Catania, per un capitale di € 160.000,00
a favore UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano e contro debitore esecutato [REDACTED]
- Verbale di Pignoramento immobiliare n.45964 del 18/12/2023 trascritto il 06.11.2023 Tribunale di Catania, Rep. 9423
a favore di APORTI SRL con sede in Milano
contro debitore esecutato [REDACTED]

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

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.

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

I beni oggetto di pignoramento fanno pare di un fabbricato censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi (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 Bonaccorsi, il sottoscritto ha appurato che l'immobile sito in Via Tubi Tubi n. 16 è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria dal Comune n. 91/245 in data 15 ottobre 2007, prot. N. 9864 Successivamente sono state rilevate delle difformità rispetto al progetto originale per il quale non sono state presentate istanze di condono. (cfr. all. 6)

- 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.*

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale per la quale non sono state presentate domande di sanatoria. Precisamente è stata realizzata una scala interna che permette di raggiungere il piano superiore del fabbricato. Inoltre sia nel piano seminterrato che nel primo sono state realizzate delle tramezzature per realizzare delle camere da letto e dei bagni. Inoltre l'immobile ha avuto un aumento di volume in quanto alcune pareti sono state allargate verso il giardino. Inoltre sul lato sud-est adiacente al muro di confine con la via Tubi Tubi è stata costruita, senza autorizzazioni, una struttura realizzata con pannelli coibentanti isolanti di circa 50 mq. Come già scritto per tali modifiche e strutture non risultano esserci provvedimenti autorizzativi. Le attuali variazioni, se possibile potranno essere



sanate dal punto di vista statico e urbanistico (qualora non fossero sanabili dovranno essere demoliti).

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

Per la lavorazioni di cui sopra si prevede l'importo di € 30.000,00 cui vanno aggiunte le spese tecniche, burocratiche ed i costi/oneri della sicurezza più l'aggiornamento della planimetria catastale secondo le nuove distribuzioni per un importo che si stima di € 30.000,00. Ad oggi non pendono procedure amministrative o sanzionatorie e non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali.

- 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*

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente constatava che nell'immobile oggetto di stima era presente [REDACTED] che presentava al sottoscritto in fase di sopralluogo, la documentazione dove risultava di aver stipulato un compromesso di vendita nei suoi confronti.

- 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 oggetto della presente stima, è ubicato in un'area periferica del Comune di Aci Bonaccorsi. Nel contesto sono presenti diversi immobili di buona fattura

architettonica. L'immobile è ubicato per un piano seminterrato ed un piano fuori terra di un edificio realizzato in c. a. Riporto di seguito la descrizione:

Immobile: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 170,00 per una altezza di circa ml. 2,80 al piano sotto strada, di ml 3,15 al piano terra. Si aggiungono circa mq 760,00 (di superficie scoperta, terrazzo e corte. Foto 16-17-18-19). Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti, lo stato di fatto si presenta non conforme. L'ingresso al piano sotto strada, avviene mediante un portone posto al lato del manufatto architettonico prospiciente la Via Tubi Tubi n. 16 (foto 1) Varcato il portone d'ingresso per mezzo di alcuni gradini (foto 13) si accede sulla corte interna (foto 14) che conduce alla porta d'ingresso. (foto 2) Da quest'ultima si accede al soggiorno (foto 3) e alla cucina. (foto 4-5) Nel salone posto all'ingresso si accede al bagno. (foto 6) Per mezzo di una scala (foto 7) si sale al primo piano dove si trova un ballatoio chiuso con vetrate. (foto 8) procedendo ad est dello sbarco della scala si accede ad un bagno (foto 9) e alle stanze da letto. (foto 10-11-12)

Gli ambienti godono di una discreta illuminazione. L'immobile al suo interno si presenta in ottimo stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti: Pavimenti in gres porcellanato; Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica, Battiscopa in ceramica e legno; Pareti della cucina pitturate con idropittura; Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio; impianti elettrico e idrico sottotraccia;

Il garage (Foto 15) ubicato al piano sottostrada dello stesso immobile con ingresso sempre dalla Via Tubi Tubi si sviluppa per una superficie di circa 50,00 mq.

Ha le seguenti caratteristiche:

- pareti e tetto realizzati con pannelli coibentanti isolanti

Data di costruzione dell'immobile: I lavori della struttura risultano iniziati nel 2010

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



L'immobile per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, presenta condizioni di ventilazione e illuminazione degli ambienti interni buone.

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, il bene è costituito da una villetta a carattere residenziale: le facciate si presentano in ottimo stato di manutenzione.

Per ciò che concerne il contesto, l'immobile è ubicato in un'area periferica, ben collegata alle principali arterie viarie della città, discretamente fornita di servizi pubblici con ottime 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 dell'immobile è quella sintetico-comparativa, con la quale il bene da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. Avendo assunto le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare, e su immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché attraverso riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori:

per quanto riguarda la locazione:

Considerando un valore di locazione (€/mq x mese) pari a circa €. 4,00 si determinano i seguenti importi:

- *Villetta composta da un piano sottostrada e un piano fuori terra di mq. 170,00 con aree scoperte di mq. 760,00 circa €. 680,00 x mese.*

Per quanto riguarda il valore dell'immobile:

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1.400,00 per la Villetta e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

- *Villetta composta da un piano sottostrada e un piano fuori terra di mq. 170,00 con aree scoperte di mq. 760,00 circa €. 238.000,00*

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 € 202.300.,00

A questo valore va detratto l'importo di € 30.000,00 relativo alle spese da sostenere per la demolizione delle opere edilizie eseguite in assenza di concessione edilizia più il



costo della regolarizzazione urbanistica, catastale di cui si è detto prima, per un importo di € 30.000,00 ovvero:

€ 202.300,00 - € 60.000,00 = € 142.300,00

il valore finale risulta essere € 142.300,00

Totale del valore stimato dell'immobile: € 142.300.00

- 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;*

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione, nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, e tratta è ragionevole la vendita in UNICO LOTTO.

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

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 degli immobili in questione, come riportato in Allegato 2.

- 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.*

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari all'intero cespito.

- 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 convivente, in modo che le porzioni*

dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Nel caso in esame non sono presenti altri beni pignorati in quota.

E) 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 una Villetta con superficie commerciale pari a mq 170 con terrazzo giardino e corte di mq. 760,00 di mq circa in ottime condizioni, ubicata in un edificio composto da un piano sottostrada, un piano fuori terra, sito in Aci Bonaccorsi (CT) Via Tubi Tubi n. 16 e di un'autorimessa di mq 50 ubicata nel piano sottostrada dello stesso immobile, il cui valore nel totale è stato stimato pari a:

Totale del valore stimato: € 142.300,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 16 pagine dattiloscritte, nonché da n.10 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

F) ELENCO ALLEGATI

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Certificati planimetrici
6. Documentazione urbanistica
7. Elenco sintetico delle formalità
8. Atto di compravendita

Catania 22/05/2024

Il C.T.U.

Arch. Antonio Sabella