

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N.711/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ing. Filippo Bua

via Sassari 8/B

95127 – Catania

Tel. 3479374264

bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa

Esecuzione immobiliare R.G.E. n.711/2022

Promossa da

Contro

Relazione di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva

INDICE

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI.....	9
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	19
PROPRIETA' DEI BENI	20
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	20
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	25
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	29
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	30
POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	32
POSSIBILITA' DI CONDONO.....	32
ABUSO NON SANABILE.....	33
FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	33
FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE.....	34
IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	34
SPESE FISSE, CONDOMINIALI, ETC.....	34
STATO DEI BENI.....	35
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	37
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	55
RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO.....	63
MODALITA' DI VENDITA.....	65



BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI.....	68
PROGETTO DI DIVISIONE.....	68
CONCLUSIONI.....	69
ALLEGATI.....	70





PREMESSA



Il sottoscritto ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Sassari 8/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. ricevuta da parte del G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa, in data 07/03/2025 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

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 note di trascrizione), 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, 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 autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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

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

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

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali

spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) accerti se i **beni pignorati siano 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;

r) elenchi ed individui i **beni**, evidenziando **tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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 utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

v) 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;

w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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.

OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione delle planimetrie e visure catastali, delle visure ipotecarie degli immobili oggetto del pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono svolte, congiuntamente al Custode Giudiziario nella persona dell'avv. Rebeca Clemente Ruiz, nei giorni seguenti:

- 15/04/2025, 17/04/205, 22/04/2025 e 29/04/2025 sopralluoghi eseguiti presso gli immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfo 2" sito in Motta S. Anastasia, C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51;

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha eseguito opportuni rilievi metrici, nonché esaustivi rilievi fotografici dell'attuale stato dei luoghi.

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti posti:

QUESITO 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 pignorati, oggetto della presente stima, sostanzialmente sono costituiti da u.i.u.

(appartamenti, garage e cantine) facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfo 2" ricadente nel Comune di Motta S. Anastasia, più precisamente sito in C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51 (vedi aerofotogrammetria FO-1).

Per facilitare l'individuazione dei numerosi subalterni pignorati, lo scrivente consiglia di prendere in visione gli elaborati planimetrici allegati (vedi allegato n.6).

Per semplicità di esposizione, tutti gli immobili pignorati oggetto della procedura, sono stati identificati e distintamente numerati secondo l'ordine riportato nelle seguenti tabelle:

IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S.

ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51

PALAZZINA D3					
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72
4	GARAGE	S	8	210	74
5	GARAGE	S	8	210	75
6	GARAGE	S	8	210	82
7	CANTINA	S	8	210	88
8	CANTINA	S	8	210	89

PALAZZINA F2

N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204
21	GARAGE	S	8	210	208
22	GARAGE	S	8	210	209
23	GARAGE	S	8	210	210
24	GARAGE	S	8	210	211
25	GARAGE	S	8	210	212
26	GARAGE	S	8	210	213
27	GARAGE	S	8	210	214
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221
35	CANTINA	S	8	210	222
36	CANTINA	S	8	210	223

Più dettagliatamente:

IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S.

ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51

PALAZZINA D3

1) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 70**, piano **secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Est e Ovest su area condominiale.

2) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 71**, piano **secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Sud, Est e Ovest su area condominiale.

3) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 72**, piano **secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Sud e Ovest su area condominiale.

4) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 42 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 74**, piano **seminterrato**, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Sud con vano scala, ad Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

5) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 75**, piano **seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con altra diversa proprietà.

6) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 42 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 82, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Nord con vano scala, ad Est con vano scala e altra diversa proprietà, a Sud con area condominiale.

7) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 88, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina ad Ovest con altra diversa proprietà, ad Est con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

8) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 21 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 89, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

PALAZZINA F2

9) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 193, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

10) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 194, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.



L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

11) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, **Particella 210, sub. 195, piano T**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.



12) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, **Particella 210, sub. 196, piano T**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.



13) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, **Particella 210, sub. 197, piano primo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.



14) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, **Particella 210, sub. 198, piano primo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

15) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, **Particella 210, sub. 199, piano**

primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

16) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 200, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

17) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 201, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

18) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 202, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

19) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 203, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

20) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre

accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 204**, piano **secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

21) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 16 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 208**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita € 61,15.

Il garage confina a Nord con area condominiale, a Est e a Sud con proprietà stessa ditta.

22) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 19 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 209**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con proprietà stessa ditta.

23) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 210**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

24) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 26 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 211**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

25) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 26 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 212**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

26) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 26 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 213, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

27) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 214, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

28) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 215, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

29) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 216, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

30) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 18 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 217, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area condominiale.

31) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 14 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 218, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita € 53,50.

Il garage confina a Nord e a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

32) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 35 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 219, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 8, consistenza 35 mq, rendita € 113,88.

Il garage confina a Nord ed Est con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno, a Sud con area condominiale.

33) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 18 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 220, piano seminterrato**, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

34) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 18 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 221, piano seminterrato**, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord con vano scala, a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

35) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 19 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 222, piano seminterrato**, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

36) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 19 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 223, piano seminterrato**, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli dei certificati in atti, tuttavia si segnalano le seguenti note:

NOTA DEL CTU

Le u.i.u. identificate dai subalterni 215, 216, 217, 218, 219, 220, e 221 risultano in atto fuse in un unico locale adibito a bar ed i prospetti dei subalterni 215, 216, 217, 218 e 219 risultano modificati; Altresì i subalterni 212 e 213 risultano in atto fusi, per come esposto in risposta ai quesiti g) e i) della presente relazione.

Relativamente agli appartamenti sono state rilevate lievi difformità consistenti in demolizioni e realizzazione di tramezzi nonché un errata rappresentazione grafica dei balconi lato ovest dei subalterni 193 e 196, per come esposto in risposta ai quesiti g) e i),

NOTA DEL CTU

Le visure catastali relative a tutte le u.i.u. pignorate facenti parte della palazzina F2, riportano un indirizzo errato (Scala E2), pertanto si consiglia di eseguire la correzione dell'errata toponomastica.

QUESITO b) - (verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), 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' stato accertato che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 29/11/2022 risultano corretti e coerenti ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

QUESITO c) - (verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato 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)

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici e Studi competenti, ha accertato che:

I subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223 appartengono in piena proprietà alla società [redacted] giusto atto di compravendita del [redacted] a rogito del Notaio [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] da potere della società "[redacted]" (vedi allegato n.9).

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

Premesso che in data [redacted] è stato sottoscritto atto preliminare di compravendita trascritto il [redacted] ai nn.2 [redacted] Rp. [redacted] Rg., a favore di [redacted], nata a [redacted]

la quale interviene per sé o per persona fisica/giuridica da nominare entro tre giorni dalla stipula del contratto definitivo di vendita e contro " [redacted] con sede in Motta Sant'Anastasia, i beni oggetto di pignoramento (subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223) e per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà sono pervenuti alla società [redacted] giusto atto di compravendita del [redacted] a rogito del Notaio [redacted] trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted], da potere della società " [redacted] (vedi allegato n.9).

Alla suddetta società detti subalterni, nonché i restanti subalterni oggetto del pignoramento con nota di trascrizione rinnovo del [redacted], pervennero per aver acquistato il terreno su parte del quale è stato edificato il complesso edilizio di cui fanno parte dette unità immobiliari, giusto atto di compravendita del [redacted] a rogito del Notaio [redacted], trascritto il [redacted] ai nn. [redacted], da potere della società " [redacted] con sede in Catania (vedi allegato n.9).

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

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

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

A riguardo lo scrivente ha acquisito le visure ipotecarie aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 5), dalle quali risultano le seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:

- **Ipoteca volontaria nascente da mutuo del** [REDACTED]

iscritta in data: [REDACTED]

ai nn.: [REDACTED]

a favore di: [REDACTED], con sede in Roma (Ipoteca per Lire

[REDACTED] di cui Lire [REDACTED] per sorte capitale).

contro: [REDACTED] con sede in Motta S. Anastasia,

C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava sull'area sita in Motta S. Anastasia censita al N.C.T. del medesimo Comune al foglio 8, particelle 42, 209, 210, 224, 46, 214, 172, 45, 380, 386, 360 e 392.

Successivamente, il capitale mutuato e la relativa ipoteca, sono stati ridotti da Lire

[REDACTED] a Lire [REDACTED] il capitale mutuato e da Lire [REDACTED] a Lire [REDACTED]

il montante ipotecario; ipoteca annotata con riduzione in data [REDACTED] ai

nn. [REDACTED].

Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED], per €

(sorte capitale € [REDACTED]), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma e

[REDACTED] con sede in Milano, contro [REDACTED]

con sede in Tremestieri Etneo,

, nato a

nata

, nato a

, nato ad

e

, nata a

La formalità originaria è stata annotata di frazionamento in quota del

e del

nn.

e grava inoltre su beni non oggetto del

pignoramento.

- ***Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione del***

iscritta in data:

ai nn.:

a favore di:

con sede in Roma (Ipoteca per , di

cui per sorte capitale)

contro: **C.I.G. Costruzioni Industriali Generali S.R.L.**, con sede in Motta S. Anastasia,

C.F.

L'ipoteca grava su tutti i subalterni pignorati.

Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione il giorno

(sorte capitale

), a favore della

con sede in

Roma, contro

con sede in Motta S. Anastasia.

Debitore non datore d'ipoteca:

- ***Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del***

iscritta in data:

ai nn.:

a favore di:

con sede in Catania (Ipoteca per

di cui

per sorte capitale).

contro:

con sede in Motta S. Anastasia,

C.F. ;

con sede in Catania, C.F. .

L'ipoteca grava su tutti i subalterni pignorati.

Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione il giorno

Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili

- **Pignoramento del** – **Tribunale di Catania**

trascritto in data:

ai nn.:

a favore di:

con sede in Roma.

contro:

con sede in Motta S. Anastasia,

C.F. .

Il pignoramento è stato rinnovato il ai nn .

La formalità presenta una criticità catastale in quanto tutte le unità immobiliari pignorate, sono state indicate con la particella 215, anziché quella corretta 210.

Il pignoramento grava su tutti gli immobili.

- **Pignoramento del** – **Tribunale di Catania**

trascritto in data:

ai nn.:

a favore di:

, con sede in Catania, C.F. ;

nata a Catania ;

nata a Catania il

contro:

con sede in Motta S. Anastasia,

C.F. ;

[REDACTED] con sede in Catania, C.F. [REDACTED]

Il pignoramento è stato rinnovato il [REDACTED] ai nn [REDACTED].

Il pignoramento grava su tutti i subalterni oggetto di perizia ed altri immobili.

• **Pignoramento del [REDACTED] – Tribunale di Catania**

trascritto in data: [REDACTED]

ai nn.: [REDACTED]

a favore di: [REDACTED] con sede in Milano

contro: [REDACTED] con sede in Motta S. Anastasia,

C.F. [REDACTED];

[REDACTED] con sede in Catania, C.F. [REDACTED]

Il pignoramento grava su tutti i subalterni oggetto di perizia ad eccezione del subalterno

219.

• **Pignoramento del [REDACTED] – Tribunale di Catania**

trascritto in data: [REDACTED]

ai nn.: [REDACTED]

a favore di: [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), C.F. [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Catania, C.F. [REDACTED]

Il pignoramento grava su tutti i subalterni oggetto di perizia.

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

Gli immobili pignorati sono costituiti da u.i.u. (appartamenti, garage e cantine) facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfo 2" ricadente nel Comune di Motta S. Anastasia, più precisamente sito in C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51 (vedi aerofotogrammetria FO-1).

Per facilitare l'individuazione dei numerosi subalterni pignorati, lo scrivente consiglia di prendere in visione gli elaborati planimetrici allegati (vedi allegato n.6).

Dopo aver acquisito tutta la documentazione catastale aggiornata (vedi allegati n.3, n.4 e n.6) necessaria all'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento, e dopo aver eseguito opportuni sopralluoghi visionando lo stato reale degli stessi, lo scrivente ha rilevato alcune difformità catastali, che vengono riportate nelle seguenti tabella:

IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S.

ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DIFFORMITA' CATASTALI
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete, spostamento parete e demolizione parete
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
4	GARAGE	S	8	210	74	Nessuna difformità rilevata
5	GARAGE	S	8	210	75	Nessuna difformità rilevata
6	GARAGE	S	8	210	82	Nessuna difformità rilevata
7	CANTINA	S	8	210	88	Nessuna difformità rilevata
8	CANTINA	S	8	210	89	Nessuna difformità rilevata

PALAZZINA F2

N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DIFFORMITA' CATASTALI
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	Errata rappresentazione grafica in quanto il balcone sul lato Ovest si estende lungo tutta la facciata ed il cortile non esiste
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	Nessuna difformità rilevata
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	Nessuna difformità rilevata
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete ed errata rappresentazione grafica in quanto il balcone sul lato Ovest si estende lungo tutta la facciata ed il cortile non esiste
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	Nessuna difformità rilevata
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	Nessuna difformità rilevata
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	Nessuna difformità rilevata
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	Nessuna difformità rilevata
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	Nessuna difformità rilevata
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	Nessuna difformità rilevata
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	Nessuna difformità rilevata
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	Nessuna difformità rilevata
21	GARAGE	S	8	210	208	Nessuna difformità rilevata
22	GARAGE	S	8	210	209	Nessuna difformità rilevata
23	GARAGE	S	8	210	210	Nessuna difformità rilevata
24	GARAGE	S	8	210	211	Nessuna difformità rilevata
25	GARAGE	S	8	210	212	Demolizione parete divisoria
26	GARAGE	S	8	210	213	Demolizione parete divisoria
27	GARAGE	S	8	210	214	Nessuna difformità rilevata
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	Demolizione pareti divisorie, realizzazione vani w.c., modifica prospetto
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	Demolizione pareti divisorie, modifica prospetto

N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DIFFORMITA' CATASTALI
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	Demolizione pareti divisorie, modifica prospetto
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	Demolizione pareti divisorie, modifica prospetto
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	Demolizione pareti divisorie, modifica prospetto
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	Demolizione pareti divisorie
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	Demolizione pareti divisorie
35	CANTINA	S	8	210	222	Nessuna difformità rilevata
36	CANTINA	S	8	210	223	Nessuna difformità rilevata

Tenuto conto delle difformità riscontrate si ritiene opportuno l'aggiornamento della planimetria catastale di ogni singola u.i.u. non conforme, previa la regolarizzazione urbanistica.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della planimetria catastale in € 500,00, per singola unità immobiliare.

In particolare, si fa presente che le planimetrie catastali relative agli appartamenti identificati dai subalterni 193 e 196 sono erratamente rappresentate in quanto i balconi del prospetto Ovest in realtà hanno una superficie maggiore rispetto a quanto riportato graficamente (estendendosi per tutta la facciata), ed i cortili non esistono.

Infine, relativamente alle u.i.u. in atto fuse e costituenti il locale bar (evidenziate in rosso in tabella) e ai subalterni 212 e 213, si fa presente che l'aggiornamento della planimetria non è necessario, tuttavia i luoghi andranno ripristinati per come esposto in risposta al quesito i).

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

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato prodotto in quanto gli immobili pignorati sono fabbricati urbani.

Tuttavia lo scrivente ha accertato, presso l'U.T.C. del Comune di Motta S. Anastasia, che il terreno su cui insiste il complesso residenziale "Ninfa 2" (vedi allegato n.7) in atto ricade in zona Bs (complessi edilizi esistenti saturi) del Piano Regolatore Generale Vigente aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D. DIR. N.1010 D.R.U. del 12/09/2006.

In tale zona del territorio comunale sono consentiti interventi, diretti esclusivamente sul patrimonio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cui come definiti dall'art. 20 lettere a), b), c), e d) della L.R. n.71 del 27/12/1978; Oltre che interventi di demolizione e ricostruzione nell'assoluto rispetto dell'altezza, della volumetria e della destinazione edilizia esistente e nel rispetto delle limitazioni contenute all'art.39 punto II) Zone territoriali omogenee "B" della L.R. n.19/72 e s.m.i..

Nessuno degli interventi consentiti in tali zone può comportare assolutamente alcun aumento né di superficie utile né di volume, rispetto a quello esistente, né alcun cambio di destinazione che non sia compatibile con la funzione essenzialmente residenziale di tali complessi edilizi.

QUESITO 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 autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto del pignoramento, si riferisce quanto di seguito riportato:

Da ricerca eseguita presso l'U.T.C. del Comune di Motta S. Anastasia lo scrivente ha accertato che il complesso edilizio denominato "Ninfo 2" è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n.970/82 del 07/07/1982 e successiva Concessione in variante n.51/89 del 24/07/1989 rilasciate dal Sindaco del Comune di Motta S. Anastasia (vedi allegato n.8).

Si segnala che, sia gli appartamenti che i garage e le cantine facenti parte delle n.7 palazzine del suddetto complesso edilizio, hanno ottenuto regolari certificati di abitabilità e agibilità, rilasciati dal Sindaco del Comune di Motta S. Anastasia in data 12/05/1988 (vedi allegato n.8).

Al riguardo, si segnala che lo scrivente C.T.U. non ha potuto acquisire tutta la documentazione amministrativa relativa alla realizzazione del complesso edilizio denominato "Ninfo 2" in quanto sottoposta a sequestro penale nel procedimento n.5091/88, giusto verbale di sequestro del 11/04/1988 dei Carabinieri di Motta S. Anastasia (vedi allegato n.8).

Per quanto sopra, non è stato possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica degli

immobili oggetto dei pignoramenti.

Tuttavia si segnala che le u.i.u. identificate dai subalterni 215, 216, 217, 218, 219, 220 e 221 risultano in atto unificate in un unico locale destinato a bar ed i prospetti dei subalterni 215, 216, 217, 218 e 219 risultano modificati.

Tenuto conto che detta fusione ed il contestuale cambio di destinazione d'uso sono stati eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia, e stante che tutte le u.i.u. pignorate andranno vendute all'asta singolarmente, lo scrivente consiglia di procedere al ripristino delle pareti divisorie abbattute e dei prospetti modificati, ricostituendo i vani garage, le cantine e gli spazi comuni originari.

Si segnala altresì la fusione dei subalterni 212 e 213, e per quanto sopra si consiglia di procedere al ripristino delle pareti divisorie abbattute ricostituendo i vani garage originari.

Le spese da sostenere per il ripristino dei luoghi sono state calcolate e decurtate in quota da ciascun immobile per come riportato nelle tabelle al quesito s).

Relativamente agli appartamenti identificati dai subalterni 70,71,72 e 196, lo scrivente segnala una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Si ritiene che la suddetta difformità potrà essere regolarizzata mediante presentazione presso il Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) di CILA in sanatoria, per la quale è prevista una sanzione pari ad € 1.000,00 nel caso di interventi già realizzati.

A questa somma si dovrà aggiungere ulteriore spesa valutabile in circa € 1.000,00, per la redazione di CILA e della relazione tecnica di asseveramento, da parte di un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti nonché delle norme igienico-sanitarie.

La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione della suddetta difformità

può essere quantificata in circa € 2.300,00 per ciascun immobile, ivi compresi oneri, spese tecniche e sanzioni amministrative.

QUESITO j) - *(In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere)*

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi, tuttavia si segnala il verbale di sequestro degli atti relativi alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Motta S. Anastasia concernente la realizzazione di opere edilizie in C.da "Ninfo 2" (vedi allegato n.8).

QUESITO k) - *(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, 5° comma del 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).*

Nel caso in questione gli immobili pignorati sono stati regolarmente costruiti e pertanto non necessitano di alcun condono.

Tuttavia, al riguardo, si segnala il verbale di sequestro degli atti relativi alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Motta S. Anastasia concernente la realizzazione di opere edilizie in C.da "Ninfo 2" (vedi allegato n.8).

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

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi, tuttavia si segnala il verbale di sequestro degli atti relativi alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Motta S. Anastasia concernente la realizzazione di opere edilizie in C.da "Ninfo 2" (vedi allegato n.8).

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

I beni pignorati non sono gravati da domande giudiziali e altre trascrizioni, ne' da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ne' da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non risultano oneri di natura condominiale.

Si precisa inoltre che le spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia dei subalterni 212, 213, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, nonché quelle previste per i subalterni 70,71,72 e 196, sono state decurtate dal valore di stima di ciascun immobile, per come illustrato al quesito s), restando a carico dell'acquirente l'onere di regolarizzare gli abusi riscontrati.

QUESITO n) – (verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente)

Le iscrizioni e le trascrizioni indicate in risposta al quesito f) saranno cancellate dalla procedura.

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ed il diritto sui beni del debitore è di proprietà.

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

Nel caso in questione, non è stato possibile accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione degli immobili pignorati.

Non sono stati rilevati oneri relativi a spese condominiali insolute.

QUESITO q) - (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)

Al riguardo, nel corso dei sopralluoghi eseguiti congiuntamente al Custode Giudiziario Avv.

Rebeca Clemente Ruiz, lo scrivente ha accertato lo stato occupativo delle unità immobiliari pignorate, che viene riportato nelle seguenti tabelle:

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	STATO OCCUPATIVO
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	Libero
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	Libero
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo. Il Custode riferisce che successivamente è stata presentata istanza di autorizzazione per la stipula di un contratto di precario oneroso dai signori [REDACTED]
4	GARAGE	S	8	210	74	Libero
5	GARAGE	S	8	210	75	Libero
6	GARAGE	S	8	210	82	Libero
7	CANTINA	S	8	210	88	Libero
8	CANTINA	S	8	210	89	Libero

PALAZZINA F2

N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	STATO OCCUPATIVO
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	Libero
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	Libero
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	Libero
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	Libero
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	Libero
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo. Il Custode riferisce che successivamente è stata presentata istanza di autorizzazione per la stipula di un contratto di precario oneroso dalla signora [REDACTED]
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	Libero
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	Libero
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	Libero
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	Libero
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	Libero
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	Libero
21	GARAGE	S	8	210	208	Libero
22	GARAGE	S	8	210	209	Libero
23	GARAGE	S	8	210	210	Libero
24	GARAGE	S	8	210	211	Libero
25	GARAGE	S	8	210	212	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo. Il Custode riferisce che successivamente è stata presentata istanza di autorizzazione per la stipula di un contratto di precario oneroso dalla signora [REDACTED]
26	GARAGE	S	8	210	213	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo. Il Custode riferisce che successivamente è stata presentata istanza di autorizzazione per la stipula di un contratto di precario oneroso dalla signora [REDACTED]
27	GARAGE	S	8	210	214	Libero
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	Libero
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	Libero

30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	Libero
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	Libero
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	Libero
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	Libero
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	Libero
35	CANTINA	S	8	210	222	Libero
36	CANTINA	S	8	210	223	Libero

QUESITO r) - *(elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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 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 pignorati, oggetto della presente stima, sostanzialmente sono costituiti da u.i.u.

(appartamenti, garage e cantine) facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfo 2" ricadente nel Comune di Motta S. Anastasia, più precisamente sito in C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51 (vedi aerofotogrammetria FO-1).

Il complesso ricade a circa 3 km dal Comune di appartenenza, in zona mancante di esercizi commerciali e servizi.

Le palazzine di detto complesso sono state realizzate alla fine degli anni 80', hanno struttura portante in c.a., solai del tipo misto in latero cemento, tamponamenti e tramezzature in laterizio e copertura a terrazzo.

Relativamente allo stato conservativo degli stabili di cui fanno parte gli immobili pignorati, lo scrivente riferisce che sia la palazzina D3 (vedi FO-2, FO-3, FO-4, FO-5, FO-6, FO-7 e FO-8) che la palazzina F2 (vedi FO-9, FO-10, FO-11, FO-12, e FO-13) necessitano di urgente messa in sicurezza dei sottoballatoi e dei parapetti in atto a rischio di distacco e/o crollo di parti di intonaco/c.l.s. e laterizi, nonostante la palazzina D3 sia stata già oggetto di lavori di rifacimento della facciate anni addietro.

In particolare, la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile F2 ha comportato un accelerazione del processo di deterioramento oltre che delle facciate, dei parapetti dei balconi e dei relativi sottoballatoi (vedi FO-14, FO-15, FO-16, FO-17, FO-18, FO-19, FO-20, FO-21, e FO-22), anche delle strutture (solai, travi e pilastri).

In sede di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato infatti in entrambi gli stabili un peggioramento strutturale rispetto a quanto rilevato anni addietro, specialmente alle unità immobiliari sottostanti le terrazza del terzo piano, che presentano solai di copertura e travi gravemente danneggiati dalle continue infiltrazioni idriche provenienti dalla copertura soprastante.

Nel corso degli anni dette infiltrazioni hanno provocato:

- Nel caso dei solai, la completa ossidazione delle armature inferiori dei travetti causando

continuo distacco di parti di intonaco, c.l.s. e laterizi;

- Nel caso delle travi, l'ossidazione delle armature e il distacco di parti di intonaco e c.l.s.;
- Nel caso delle pareti l'ammaloramento ed il distacco di intonaco e della tinteggiatura.

Per quanto sopra, si ritiene necessaria la messa in sicurezza di tutti i soffitti dei vani degli appartamenti di entrambe le palazzine che presentano pericolo di crollo e/o distacco di intonaco/c.l.s. e laterizi, fermo restando che qualsiasi tipo di intervento di risanamento/ristrutturazione degli immobili potrà essere eseguito solo successivamente alla realizzazione di tutti i lavori indispensabili e necessari ad eliminare l'origine delle infiltrazioni idriche.

Si ritiene altresì necessaria la pulizia di tutti i balconi degli appartamenti pignorati, al fine di consentire il regolare deflusso delle acque meteoriche, in quanto in atto gran parte degli scarichi risultano essere otturati dall'accumulo di detriti e materiale di varia natura.

Si segnala infine che nel corso dei sopralluoghi eseguiti, presso l'appartamento identificato dal subalterno 200, veniva rilevata una tubazione idraulica (a ridosso della parete esterna sul lato Ovest (L16.FO-6)) danneggiata con conseguente continua fuoriuscita di acqua;

Detta perdita ha causato ulteriori danni agli immobili sottostanti, in quanto l'acqua ha raggiunto il piano seminterrato scendendo in corrispondenza del pilastro posizionato tra le unità identificate dai subalterni 220 e 221 (cantine facenti parte del locale bar).

In data 29/05/2025, l'avv. Ruiz, mediante l'ausilio di un idraulico, faceva eseguire la riparazione della suddetta tubazione rotta.

Si conferma che parte degli appartamenti lasciati in stato di abbandono, nel corso degli anni sono stati vandalizzati ed in alcuni casi privati persino degli infissi interni, esterni, dei servizi igienici e dei radiatori, per come rilevato in sede di sopralluogo.

Le palazzine cui fanno parte gli immobili pignorati, simili tra loro per caratteristiche e



rifiniture, mancano di ascensore.



Gli appartamenti hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei vani w.c., dei vani lavanderia e dei vani cucina che presentano pareti in parte piastrellate con mattonelle di ceramica.



Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di avvolgibili in pvc.



I balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica ed hanno parapetti in c.a..



Gli appartamenti sono dotati di impianto idrico, elettrico e di impianto di riscaldamento a radiatori.



In particolare, con riferimento agli impianti, si rileva che la maggior parte degli immobili pignorati necessita del loro rifacimento, per come esposto nella descrizione a seguire.



Al piano seminterrato delle palazzine si trovano le cantine ed i garage, i primi con accesso dal corridoio del vano scala condominiale, i secondi con accesso, sia dall'area di manovra condominiale, che dal corridoio del vano scala condominiale.



Detti immobili hanno piano di calpestio in battuto di cemento, pareti intonacate ed infissi esterni ed interni metallici.



Sia le cantine che i garage sono dotati di impianto elettrico che nella maggior parte dei casi è da rifare, e versano in scarso stato manutentivo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO

IN MOTTA S. ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51



PALAZZINA D3

1) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori (L1-FO-1).



L'appartamento in atto è così composto: salone (L1-FO-2), cucina (L1-FO-3 e L1-FO-4), vano 1 (L1-FO-5), w.c. (L1-FO-6), lavanderia (L1-FO-7), vano 2 (L1-FO-8 e L1-FO-9), disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(L1-FO-10).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni in quanto è stato ristrutturato, ma l'impianto elettrico è da revisionare ed i radiatori risultano mancanti; I solai di copertura dei vani salone, 1, 2, disimpegno e cucina presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 70, piano secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Est e Ovest su area condominiale.

2) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori (L2-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L2-FO-2, L2-FO-3 e L2-FO-4), cucina (L2-FO-5 e L2-FO-6), lavanderia (L2-FO-7), vano 1 (L2-FO-8 e L2-FO-9), w.c. (L2-FO-10), vano 2 (L2-FO-11, L2-FO-12, L2-FO-13 e L2-FO-14), vano 3 (L2-FO-15, L2-FO-16 e L2-FO-17), disimpegno (L2-FO-18, L2-FO-19, L2-FO-20 e L2-FO-21).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in pessime condizioni, presenta radiatori mancanti ed impianto elettrico da rifare; I solai di copertura ed in parte le pareti ai vani 1, 2, 3, cucina e disimpegno presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 71, piano secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Sud, Est e Ovest su area condominiale.

3) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori (L3-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L3-FO-2, L3-FO-3, L3-FO-4 e L3-FO-5),

vano 1 (L3-FO-6, L3-FO-7, L3-FO-8 e L3-FO-9), vano 2 (L3-FO-10 e L3-FO-11), w.c. (L3-FO-12), vano 3 (L3-FO-13 e L3-FO-14), lavanderia (L3-FO-15, L3-FO-16 e L3-FO-17), cucina (L3-FO-18, L3-FO-19, L3-FO-20 e L3-FO-21), disimpegno (L3-FO-22, L3-FO-23 e L3-FO-24).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in pessime condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; I solai di copertura ed in parte le pareti dei vani salone, 1, 2, 3, cucina e disimpegno presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 72, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Sud e Ovest su area condominiale.

4) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 42,00 mq) (L4-FO-1 e L4-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 74, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Sud con vano scala, ad Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

5) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L5-FO-1 e L5-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 75, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con altra diversa proprietà.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

6) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80

m (s.u. circa 42,00 mq) (L6-FO-1 e L6-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 82, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Nord con vano scala, ad Est con vano scala e altra diversa proprietà, a Sud con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

7) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L7-FO-1 e L7-FO-2), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 88, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina ad Ovest con altra diversa proprietà, ad Est con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

8) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 21,00 mq) (L8-FO-1 e L8-FO-2), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 89, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

PALAZZINA F2

9) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori (L9-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L9-FO-2 e L9-FO-3), cucina (L9-FO-4), lavanderia (L9-FO-5 e L9-FO-6), vano 1 (L9-FO-7), vano 2 (L9-FO-8 e L9-FO-9), w.c. (L9-FO-10) e



corridoio (L9-FO-11).



I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta pareti in parte non rifinite, infissi interni mancanti, radiatori mancanti ed impianto elettrico da rifare;



Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani cucina, lavanderia, 2, e w.c..



Si segnala inoltre che tutti gli infissi esterni sono stati sbarrati e chiusi internamente con pannelli metallici.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 193, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.**



L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

10) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori (L10-FO-1).



L'appartamento in atto è così composto: salone (L10-FO-2, L10-FO-3 e L10-FO-4), cucina (L10-FO-5), lavanderia (L10-FO-6), vano 1 (L10-FO-7), vano 2 (L10-FO-8), w.c. (L10-FO-9) e corridoio (L10-FO-10).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.



L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori mancanti ed impianto elettrico da rifare;



Si segnalano danni da infiltrazioni idriche alla base tramezzo divisorio salone/cucina, e ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani salone, cucina, lavanderia e w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 194, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.**





L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

11) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori (L11-FO-1).



L'appartamento in atto è così composto: salone (L11-FO-2), cucina (L11-FO-3), lavanderia (L11-FO-4), vano 1 (L11-FO-5), vano 2 (L11-FO-6), w.c. (L11-FO-7) e corridoio (L11-FO-8).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.



L'immobile è in buone condizioni in quanto oggetto di ristrutturazione, ad eccezione del vano cucina che presenta al soffitto danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 195, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.**



L'immobile è confinante a Nord con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

12) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori (L12-FO-1).



L'appartamento in atto è così composto: ingresso (L12-FO-2), vano 1 (L12-FO-3), cucina (L12-FO-4), lavanderia (L12-FO-5), vano 2 (L12-FO-6), vano 3 (L12-FO-7), w.c. (L12-FO-8 e L12-FO-9) e corridoio (L12-FO-10).



I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da rifare;



Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani lavanderia cucina, vano 1 e w.c..

Si segnala inoltre che tutti gli infissi esterni sono stati sbarrati e chiusi internamente con



ASTE
GIUDIZIARIE®
pannelli metallici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 196, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

13) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori (L13-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L13-FO-2), cucina (L13-FO-3 e L13-FO-4), lavanderia (L13-FO-5), vano 1 (L13-FO-6), vano 2 (L13-FO-7), w.c. (L13-FO-8) e corridoio (L13-FO-9).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori ed infissi interni in parte mancanti e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani lavanderia e cucina.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 197, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

14) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori (L14-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L14-FO-2, L14-FO-3 e L14-FO-4), cucina (L14-FO-5), lavanderia (L14-FO-6 e L14-FO-7), vano 1 (L14-FO-8), vano 2 (L14-FO-9, L14-FO-10, L14-FO-11, L14-FO-12 e L14-FO-13), w.c. (L14-FO-14) e corridoio (L14-FO-15).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.



L'immobile è in discrete condizioni, presenta radiatori in parte mancanti e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti, alle pareti e al pilastro del vano 2.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 198, piano primo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.



15) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori (L15-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L15-FO-2), cucina (L15-FO-3), lavanderia (L15-FO-4), vano 1 (L15-FO-5), vano 2 (L15-FO-6), w.c. (L15-FO-7) e corridoio (L15-FO-8).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in buone condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da rifare.



L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 199, piano primo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.



16) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori (L16-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L16-FO-2 e L16-FO-3), cucina (L16-FO-7), lavanderia (L16-FO-8 e L16-FO-9), vano 1 (L16-FO-10), vano 2 (L16-FO-11), w.c. (L16-FO-12) e corridoio (L16-FO-13).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da

ristorare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani salone, cucina e lavanderia.

Si segnala inoltre sul balcone del salone la rottura di una tubazione idrica con fuoriuscita di acqua continua che sta arrecando danni agli immobili sottostanti (L16-FO-4, L16-FO-5 e L16-FO-6).

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 200, piano primo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

17) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori (L17-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L17-FO-2), cucina (L17-FO-3, L17-FO-4, L17-FO-5 e L17-FO-6), lavanderia (L17-FO-7 e L17-FO-8), vano 1 (L17-FO-9, L17-FO-10 e L17-FO-11), vano 2 (L17-FO-12, L17-FO-13 e L17-FO-14), w.c. (L17-FO-15) e corridoio (L17-FO-16).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani 1, 2, lavanderia e cucina.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 201, piano secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

18) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori (L18-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L18-FO-2, L18-FO-3, L18-FO-4, L18-FO-

5, L18-FO-6, L18-FO-7 e L18-FO-8), cucina (L18-FO-9, L18-FO-10, L18-FO-11, e L18-FO-12), lavanderia (L18-FO-13 e L18-FO-14), vano 1 (L18-FO-15, L18-FO-16, L18-FO-17 e L18-FO-18), vano 2 (L18-FO-19, L18-FO-20 e L18-FO-21), w.c. (L18-FO-22) e corridoio (L18-FO-23 e L18-FO-24).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in pessime condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti di tutti i vani ad eccezione del w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 202, piano secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

19) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori (L19-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L19-FO-2, L19-FO-3, L19-FO-4, L19-FO-5, L19-FO-6 e L19-FO-7), cucina (L19-FO-8, L19-FO-9, L19-FO-10, L19-FO-11 e L19-FO-12), lavanderia (L19-FO-13, L19-FO-14, L19-FO-15 e L19-FO-16), vano 1 (L19-FO-17, L19-FO-18, L19-FO-19 e L19-FO-20), vano 2 (L19-FO-21, L19-FO-22 e L19-FO-23), w.c. (L19-FO-24) e corridoio (L19-FO-25, L19-FO-28 e L19-FO-27).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in pessime condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti di tutti i vani ad eccezione del w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 203, piano secondo**, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

20) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori (L20-FO-1).

L'appartamento in atto è così composto: salone (L20-FO-2), cucina (L20-FO-3, L20-FO-4 e L20-FO-5), lavanderia (L20-FO-6 e L20-FO-7), vano 1 (L20-FO-8, L19-FO-9 e L20-FO-10), vano 2 (L20-FO-11, L20-FO-12 e L20-FO-13), w.c. (L20-FO-14) e corridoio (L20-FO-15, L20-FO-16, L20-FO-17 e L20-FO-18).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in pessime condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti di tutti i vani ad eccezione del w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 204, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.**

L'immobile è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

21) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 16,00 mq) (L21-FO-1 e L21-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 208, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita € 61,15.

Il garage confina a Nord con area condominiale, a Est e a Sud con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

22) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 19,00 mq) (L22-FO-1 e L22-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 209, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 19 mq,

ASTE GIUDIZIARIE
rendita € 72,61.

ASTE GIUDIZIARIE

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

23) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L23-FO-1 e L23-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 210, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

ASTE GIUDIZIARIE

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

ASTE GIUDIZIARIE

24) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 26,00 mq) (L24-FO-1 e L24-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 211, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

25) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 26,00 mq) (L25-FO-1 e L25-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 212, piano seminterrato**, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e la parete divisoria con il subalterno 213 da ripristinare.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

26) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 26,00 mq) (L26-FO-1 e L26-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foglio 8, Particella 210, sub. 213, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e la parete divisoria con il subalterno 212 da ripristinare.

27) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L27-FO-1 e L27-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 214, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

28) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L28-FO-1, L28-FO-2, L28-FO-3, L28-FO-4 e L28-FO-5), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 215, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare, e i servizi igienici da demolire.

29) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L29-FO-1, L29-FO-2, L29-FO-3, L29-FO-4 e L29-FO-5), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 216, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti

divisorie da ripristinare, e il bancone da bar da demolire.

30) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 18,00 mq) (L30-FO-1, L30-FO-2, L30-FO-3 e L30-FO-4), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 217, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare

31) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 14,00 mq) (L31-FO-1 e L31-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 218, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita € 53,50.

Il garage confina a Nord e a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare.

32) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 35,00 mq) (L32-FO-1, L32-FO-2 e L32-FO-3), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 219, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 35 mq, rendita € 113,88.

Il garage confina a Nord ed Est con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno, a Sud con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare.

33) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa

2,65 m (s.u. circa 18,00 mq) (L33-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 220, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e le pareti divisorie da ripristinare-

34) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 18,00 mq) (L34-FO-1, L34-FO-3, L34-FO-3 e L32-FO-4), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 221, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord con vano scala, a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e le pareti divisorie da ripristinare; Si segnala che l'immobile risulta danneggiato da perdite idriche provenienti dalla tubazione di carico dell'appartamento sito al piano primo ed identificato dal subalterno 200.

NOTA DEL CTU

Le u.i.u. identificate ai punti **28), 29), 30), 31), 32), 33)** e **34)** risultano in atto fuse in un unico locale un tempo adibito a bar.

35) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 19,00 mq) (L35-FO-1 e L35-FO-2), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 222, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

36) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 19,00 mq) (L36-FO-1 e L36-FO-2), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 223, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

QUESITO s) - (determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)

Stima immobili

Trattandosi di u.i.u. è stato adottato il criterio sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori medi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili pignorati, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, nel calcolo lo scrivente ha adottato il valore medio ricavato dal prezzo di aggiudicazione relativo alle ultime vendite all'asta di immobili simili facenti parte dello stesso complesso edilizio ed il valore minimo desunto dalla banca dati del Borsino Immobiliare per l'area suburbana del Comune di Motta S. Anastasia:

Valore unitario appartamento sito in Motta S. Anastasia = 412,00 €/mq
Valore unitario garage sito in Motta S. Anastasia = 310,00 €/mq
Valore unitario cantina sita in Motta S. Anastasia = 165,00 €/mq

E tenuto conto che gli immobili sopra descritti coprono le superfici commerciali, ricavate dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), così come riportato nelle seguenti tabelle:

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	120,00 mq
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	120,00 mq
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	134,00 mq
4	GARAGE	S	8	210	74	42,00 mq
5	GARAGE	S	8	210	75	20,00 mq
6	GARAGE	S	8	210	82	42,00 mq
7	CANTINA	S	8	210	88	20,00 mq
8	CANTINA	S	8	210	89	21,00 mq

PALAZZINA F2

N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	112,00 mq
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	108,00 mq
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	108,00 mq
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	112,00 mq
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	108,00 mq
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	108,00 mq
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	108,00 mq
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	108,00 mq
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	108,00 mq
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	108,00 mq
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	108,00 mq
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	108,00 mq
21	GARAGE	S	8	210	208	16,00 mq
22	GARAGE	S	8	210	209	19,00 mq
23	GARAGE	S	8	210	210	25,00 mq
24	GARAGE	S	8	210	211	26,00 mq
25	GARAGE	S	8	210	212	26,00 mq
26	GARAGE	S	8	210	213	26,00 mq
27	GARAGE	S	8	210	214	25,00 mq
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	25,00 mq
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	25,00 mq
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	18,00 mq
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	14,00 mq
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	35,00 mq
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	18,00 mq
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	18,00 mq
35	CANTINA	S	8	210	222	19,00 mq
36	CANTINA	S	8	210	223	19,00 mq

Si ottengono i seguenti valori di mercato:

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	120,00 mq x 412,00 €/mq = 49.440,00 €
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	120,00 mq x 412,00 €/mq = 49.440,00 €
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	134,00 mq x 412,00 €/mq = 55.208,00 €
4	GARAGE	S	8	210	74	42,00 mq x 310,00 €/mq = 13.020,00 €
5	GARAGE	S	8	210	75	20,00 mq x 310,00 €/mq = 6.200,00 €
6	GARAGE	S	8	210	82	42,00 mq x 310,00 €/mq = 13.020,00 €
7	CANTINA	S	8	210	88	20,00 mq x 165,00 €/mq = 3.300,00 €
8	CANTINA	S	8	210	89	21,00 mq x 165,00 €/mq = 3.465,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	112,00 mq x 412,00 €/mq = 46.144,00 €
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	112,00 mq x 412,00 €/mq = 46.144,00 €
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	108,00 mq x 412,00 €/mq = 44.496,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO
21	GARAGE	S	8	210	208	16,00 mq x 310,00 €/mq = 4.960,00 €
22	GARAGE	S	8	210	209	19,00 mq x 310,00 €/mq = 5.890,00 €
23	GARAGE	S	8	210	210	25,00 mq x 310,00 €/mq = 7.750,00 €
24	GARAGE	S	8	210	211	26,00 mq x 310,00 €/mq = 8.060,00 €
25	GARAGE	S	8	210	212	26,00 mq x 310,00 €/mq = 8.060,00 €
26	GARAGE	S	8	210	213	26,00 mq x 310,00 €/mq = 8.060,00 €
27	GARAGE	S	8	210	214	25,00 mq x 310,00 €/mq = 7.750,00 €
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	25,00 mq x 310,00 €/mq = 7.750,00 €
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	25,00 mq x 310,00 €/mq = 7.750,00 €
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	18,00 mq x 310,00 €/mq = 5.580,00 €
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	14,00 mq x 310,00 €/mq = 4.340,00 €
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	35,00 mq x 310,00 €/mq = 10.850,00 €
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	18,00 mq x 165,00 €/mq = 2.970,00 €
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	18,00 mq x 165,00 €/mq = 2.970,00 €
35	CANTINA	S	8	210	222	19,00 mq x 165,00 €/mq = 3.135,00 €
36	CANTINA	S	8	210	223	19,00 mq x 165,00 €/mq = 3.135,00 €

VALORE TOTALE APPARTAMENTI = € 691.336,00

VALORE TOTALE GARAGE/CANTINE = € 138.015,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO = € 829.351,00

Da ciascun valore ottenuto vanno detratte le rispettive spese per la regolarizzazione urbanistica/edilizia, catastale e impiantistica ove necessario, nonché eventuali spese di messa in sicurezza e risanamento dei solai e delle pareti, valutate complessivamente dallo scrivente a vista e riportate nelle tabelle a seguire:

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, CATASTALE, IMPIANTISTICA E MESSA IN SICUREZZA/RISANAMENTO SOLAI /PARETI
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	13.000,00 €
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	20.000,00 €
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	22.500,00 €
4	GARAGE	S	8	210	74	1.000,00 €
5	GARAGE	S	8	210	75	1.000,00 €
6	GARAGE	S	8	210	82	1.000,00 €
7	CANTINA	S	8	210	88	1.000,00 €
8	CANTINA	S	8	210	89	1.000,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, CATASTALE, IMPIANTISTICA E MESSA IN SICUREZZA/RISANAMENTO SOLAI /PARETI
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	6.000,00 €
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	5.000,00 €
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	3.000,00 €
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	5.000,00 €
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	5.000,00 €
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	4.000,00 €
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	4.000,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	7.000,00 €
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	12.000,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, CATASTALE, IMPIANTISTICA E MESSA IN SICUREZZA/RISANAMENTO SOLAI /PARETI
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	16.000,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	18.000,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	18.000,00 €
21	GARAGE	S	8	210	208	1.000,00 €
22	GARAGE	S	8	210	209	1.000,00 €
23	GARAGE	S	8	210	210	1.000,00 €
24	GARAGE	S	8	210	211	1.000,00 €
25	GARAGE	S	8	210	212	2.000,00 €
26	GARAGE	S	8	210	213	2.000,00 €
27	GARAGE	S	8	210	214	1.000,00 €
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	5.000,00 €
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	3.500,00 €
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	3.000,00 €
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	3.000,00 €
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	3.500,00 €
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	2.000,00 €
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	2.000,00 €
35	CANTINA	S	8	210	222	1.000,00 €
36	CANTINA	S	8	210	223	1.000,00 €

Per cui i più probabili valori di mercato degli immobili pignorati (al netto delle spese) sono i

seguenti:

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	36.440,00 €
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	29.440,00 €
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	32.708,00 €
4	GARAGE	S	8	210	74	12.020,00 €
5	GARAGE	S	8	210	75	5.200,00 €
6	GARAGE	S	8	210	82	12.020,00 €
7	CANTINA	S	8	210	88	2.300,00 €
8	CANTINA	S	8	210	89	2.465,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	40.144,00 €
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	39.496,00 €
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	41.496,00 €
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	41.144,00 €
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	39.496,00 €
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	40.496,00 €
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	40.496,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	37.496,00 €
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	32.496,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	28.496,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	26.496,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	26.496,00 €
21	GARAGE	S	8	210	208	3.960,00 €
22	GARAGE	S	8	210	209	4.890,00 €
23	GARAGE	S	8	210	210	6.750,00 €
24	GARAGE	S	8	210	211	7.060,00 €
25	GARAGE	S	8	210	212	6.060,00 €
26	GARAGE	S	8	210	213	6.060,00 €
27	GARAGE	S	8	210	214	6.750,00 €
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	2.750,00 €
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	4.250,00 €
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	2.580,00 €
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	1.340,00 €
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	7.350,00 €
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	970,00 €
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	970,00 €
35	CANTINA	S	8	210	222	2.135,00 €
36	CANTINA	S	8	210	223	2.135,00 €

QUESITO 1) – (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)

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, delle scarse condizioni manutentive

generalmente delle palazzine, dei vizi di natura urbanistica riscontrati (sequestro della documentazione progettuale ed amministrativa) e del fatto che gli immobili andranno venduti all'asta, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente i valori ottenuti del 20%, ottenendo i più probabili valori a base d'asta, così come riportato nelle seguenti tabelle:

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	29.152,00 €
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	23.552,00 €
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	26.166,00 €
4	GARAGE	S	8	210	74	9.616,00 €
5	GARAGE	S	8	210	75	4.160,00 €
6	GARAGE	S	8	210	82	9.616,00 €
7	CANTINA	S	8	210	88	1.840,00 €
8	CANTINA	S	8	210	89	1.972,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	32.115,00 €
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	31.597,00 €
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	33.197,00 €
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	32.915,00 €
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	31.597,00 €
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	32.396,00 €
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	32.396,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	29.997,00 €
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	25.997,00 €

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	23.597,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	21.197,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	21.197,00 €
21	GARAGE	S	8	210	208	3.168,00 €
22	GARAGE	S	8	210	209	3.912,00 €
23	GARAGE	S	8	210	210	5.400,00 €
24	GARAGE	S	8	210	211	5.648,00 €
25	GARAGE	S	8	210	212	4.848,00 €
26	GARAGE	S	8	210	213	4.848,00 €
27	GARAGE	S	8	210	214	5.400,00 €
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	2.200,00 €
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	3.400,00 €
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	2.064,00 €
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	1.072,00 €
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	5.880,00 €
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	776,00 €
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	776,00 €
35	CANTINA	S	8	210	222	1.708,00 €
36	CANTINA	S	8	210	223	1.708,00 €

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

Stante la natura e la tipologia dei beni immobili stimati, lo scrivente ritiene consigliabile

procedere alla vendita di n.36 lotti separati, così come appresso descritti:

COMPLESSO EDILIZIO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S. ANASTASIA, S.P. 13 n.51						
Lotto N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
1	APPARTAMENTO	2	8	210	70	29.152,00 €
2	APPARTAMENTO	2	8	210	71	23.552,00 €
3	APPARTAMENTO	2	8	210	72	26.166,00 €
4	GARAGE	S	8	210	74	9.616,00 €
5	GARAGE	S	8	210	75	4.160,00 €
6	GARAGE	S	8	210	82	9.616,00 €
7	CANTINA	S	8	210	88	1.840,00 €
8	CANTINA	S	8	210	89	1.972,00 €
9	APPARTAMENTO	T	8	210	193	32.115,00 €
10	APPARTAMENTO	T	8	210	194	31.597,00 €
11	APPARTAMENTO	T	8	210	195	33.197,00 €
12	APPARTAMENTO	T	8	210	196	32.915,00 €
13	APPARTAMENTO	1	8	210	197	31.597,00 €
14	APPARTAMENTO	1	8	210	198	32.396,00 €
15	APPARTAMENTO	1	8	210	199	32.396,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	200	29.997,00 €
17	APPARTAMENTO	2	8	210	201	25.997,00 €
18	APPARTAMENTO	2	8	210	202	23.597,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	203	21.197,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	204	21.197,00 €
21	GARAGE	S	8	210	208	3.168,00 €

Lotto N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
22	GARAGE	S	8	210	209	3.912,00 €
23	GARAGE	S	8	210	210	5.400,00 €
24	GARAGE	S	8	210	211	5.648,00 €
25	GARAGE	S	8	210	212	4.848,00 €
26	GARAGE	S	8	210	213	4.848,00 €
27	GARAGE	S	8	210	214	5.400,00 €
28	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	2.200,00 €
29	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	3.400,00 €
30	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	2.064,00 €
31	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	1.072,00 €
32	GARAGE (BAR)	S	8	210	219	5.880,00 €
33	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	776,00 €
34	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	776,00 €
35	CANTINA	S	8	210	222	1.708,00 €
36	CANTINA	S	8	210	223	1.708,00 €

QUESITO v) - (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)

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata eseguita ampia documentazione fotografica aggiornata dello stato dei luoghi di causa (vedi allegato n.10).

Analogamente sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto del pignoramento (vedi allegato n.4).

QUESITO w) - *(accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura)*

Nel caso in questione i beni immobili oggetto di perizia sono stati pignorati per intero.

QUESITO x) - *(nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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 questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

CONCLUSIONI



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Ing. Filippo Bua, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.



La presente relazione completa di allegati viene depositata telematicamente presso la Cancelleria competente unitamente all'istanza di liquidazione spese e competenze.

Catania, 01/08/2025



Il Consulente Tecnico



(Ing. Filippo Bua)





ALLEGATI:

- 1) Avvisi alle parti;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Visure storiche catastali;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Visure ipotecarie aggiornate degli immobili;
- 6) Elaborati planimetrici;
- 7) Estratto di mappa terreni;
- 8) Verbale di sequestro atti amministrativi;
- 9) Atti di compravendita;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Ricevute fiscali;
- 12) Avvisi di ricevimento.

