TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Maria Angela Chisari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 79/2022 R.G.Es.

L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA

Dott. Arch. Antonio Sabella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

INDICE:

Pag. 2 – OGGETTO

Pag. 2 – LA NOMINA E IL MANDATO

Pag. 4 – LE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 13 – STIMA DEGLI IMMOBILI siti nel comune di Acireale, Via Imera n. 88;

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

Pag. 16 – PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Pag. 19 – ALLEGATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Antonio Sabella, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Catania al numero d'ordine 1478, nell'esecuzione immobiliare n° 79/2022 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da [redacted] nei confronti di debitore esecutato.

LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 15/09/2023 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Francesco Lentano, nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

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

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**,indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa*verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

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 diacquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

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

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;

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

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

m. **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

n. **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

o. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;**tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

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

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente* e mediante lettera raccomandata al *Debitore esecutato* del 2/10/2023) (cfr. all.1), per il giorno 10/10/2023 alle ore 16,00 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 10/10/2023 alle ore 16,00 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito in Via Imera 88 n. 88 nel Comune di Acireale, dove avevo fissato il sopralluogo.

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

Il sottoscritto riconvocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 09/11/2023 (cfr. all.1), per il giorno 20/11/2023 alle ore 16,00 sui luoghi oggetto di stima al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 20/11/2023, alle ore 16:00 (cfr. all.2) il sottoscritto si recava ad Acireale via Imera n. 88 per dare inizio alle operazioni di consulenza. Qui ho avuto la presenza del debitore esecutato per la parte debitrice mentre per la parte procedente non si è presentato nessuno. Alla presenza della parte procedevo alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 16,30 concludevo le operazioni peritali su detto immobile.

Successivamente lo scrivente passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Le risultanze emerse, vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione grafica e fotografica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Gli immobili, siti nel Comune di Acireale, in Via Imera n. 88, sono intestati a debitore esecutato, nato ad Acireale il 26/04/1961 e risultano essere censiti al N.C.E.U. del Comune di Acireale, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

- appartamento: foglio 61, particella 231, sub. 1, Categ. A/5, Classe 1, Consistenza 2 vani, piano terra Rendita Euro 54,74
- appartamento: foglio 61, particella 231, sub. 2, Categ. A/5, Classe 1, Consistenza 1 vano, piano terra Rendita Euro 27,37
- appartamento: foglio 61, particella 229, sub.5, Categ. A/4, Classe 7, Consistenza 5 vani, piano terra e primo Rendita Euro 216,91

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

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

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

c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di <u>successione mortis causa</u> verifichi la*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

[redacted] *nienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Patrizia Patanè, in Acireale del 07/03/2022, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), gli immobili risultano intestati al debitore esecutato così come segue:
debitore esecutato, nato ad Acireale il 26/04/1961 proprietà per 1/1

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

- Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio Patrizia Patanè, in Acireale del 07/03/2022, gli immobili siti in Acireale, Via Imera n. 88 e precisamente:

1) Abitazione ubicata a piano terra e composta di un vano ed accessori riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale, al foglio 61 particella 231 sub 1, Via Imera n 26, piano T, cat. A/5, cl 1 vani 2, superficie catastale mq. 25, Rendita catastale Euro 54,74;
2) Abitazione ubicata a piano terra e composta di un vano ed accessori riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale, al foglio 61 particella 231 sub 2, Via Imera n 26, piano T, cat. A/5, cl 1 vani 1, Rendita catastale Euro 27,37;
3) Abitazione ubicata a piano terra e primo, composta di vani ed accessori riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale, al foglio 61 particella 229 sub 5, Via Imera n 88, piano T-1, cat. A/4, cl 7 vani 5, superficie catastale mq. 94, Rendita catastale Euro 216,91; di proprietà del debitore esecutato [redacted] a cui pervennero:
In forza dell'atto di compravendita del 02 ottobre 2006 ai rogiti del Notaio Paolo Saporita allora di Giarre, trascritto il 26 ottobre2006 ai nn. 40326/69554, da potere dei germani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]li detti immobili erano pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Quanto alla quota di 2/30 (due trentesimi) indivisi ciascuno: in virtù della successione legittima alla madre [redacted].

Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato notarile, nonché dagli accertamenti presso i competenti Registri Immobiliari, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento sono verificati,così come si evince che per l'immobile oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

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

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

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

Le ricerche da me svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico, che riporta le formalità registrate dopo il 1990 (cfr. all. 7), e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Catania il 04/02/2022 ai nn. 4691/3469 a favore di [redacted] (cfr. all. 8)

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

In fase di sopralluogo sull'immobile segnato al Foglio 61 Particella 229 sub 5 (allegato 5) si è riscontrata la realizzazione di un vano adiacente alla scala che conduce al terrazzo di copertura. Inoltre gli immobili riportati in visura al Foglio 61 particelle 231 sub 2 e 2 sono riportati nei documenti catastali coll'indirizzo errato in quanto risultano con ingresso dalla via Imera n. 26 anziché dal numero 88 (allegato 5).

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

I beni oggetto di pignoramento sono in dei fabbricati censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Acireale. Pertanto, alla luce di quanto stabilito dall'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, non si concretizza la finalità di acquisizione del C.D.U.

i. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale, Il sottoscritto ha potuto appurare che gli immobili censiti al Foglio 61 Particella 231 sub 1 e 2 sono stati realizzati prima del 1940 mentre del Foglio 611 Particella 229 sub 5, prima del 1967. Successivamente quest'ultimo immobile in data 9 febbraio 1985 numero 35, pratica numero 371/84, ha avuto la concessione edilizia per lavori di ristrutturazione conservativa.

verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato planimetrico, (All. 5) nonché dagli accertamenti presso i competenti uffici, non risultano procedure amministrative nei confronti degli immobili. In fase di sopralluogo come scritto prima si è riscontrata nell'immobile segnato al Foglio 61 Part. 229 sub. 5 la realizzazione di un vano.

Per l'abuso suddetto si stima l'importo di € 5.000,00 per la demolizione, essendo stato costruito senza autorizzazioni.

Ad oggi non pendono procedure amministrative o sanzionatorie e non sono state emesse ordinanze di demolizione ad opera degli Enti pubblici territoriali.

Inoltre gli immobili riportati in visura al Foglio 61 particelle 231 sub 2 e 1 sono riportati nei documenti catastali coll'indirizzo errato in quanto risultano con ingresso dalla via Imera n. 26 anziché dal numero 88. Adiacente all'immobile foglio 61 sub 2 particella 231 sub 1 è stato realizzato un vano senza permesso dal comune di Acireale. Per l'abuso suddetto si stima l'importo di € 5.000,00 per la demolizione, essendo stato costruito senza autorizzazioni.

Per l'aggiornamento della visura e planimetria catastale, si stima una somma di € 5.000,00

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.*

Al momento del sopralluogo, essendo un solo proprietario non esiste nell'immobile di Via Imera n. 88 alcuna forma di condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

j. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente constatava la piena disponibilità del bene pignorato in capo al debitore, ovvero che detto immobile non era nella disponibilità di terzi.

k. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Gli immobili oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Acireale e fanno parte di una delle zone centrali del territorio comunale. Nel contesto la zona è caratterizzata da diversi immobili di discreta fattura architettonica. L'ingresso sugli immobili avviene tramite un portone che da sulla Via Imera n. 88 (foto 1). Successivamente si accede su di un cortile sul quale affacciano i fabbricati oggetto di stima (foto 2).
Riporto di seguito la descrizione degli appartamenti.
Appartamento al piano terra e terrazzo Foglio 61 particella 229 sub 5 : si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq.84 per una altezza di circa ml. 3,00. Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti, lo stato di fatto si presenta conforme. L'appartamento è composto da un corridoio d'ingresso (foto 4) dal quale ci si immette a sud nel soggiorno. (foto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

6) Sempre dal corridoio a nord si accede alla cucina (foto 5) e al bagno. (foto 8) Dal corridoio procedendo verso est si ha la stanza da letto (foto 7) Gli ambienti nell'appartamento godono di una discreta illuminazione e precisamente nella camera da letto matrimoniale è presente una finestra che sporge sul terrazzo.

L'immobile al suo interno si presenta in un pessimo stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti: Pavimenti dell'ingresso, del corridoio, della cucina e delle stanze da letto in ceramica; Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica; Pareti del salone e delle stanze da letto, della cucina pitturate con idropittura; Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20; Soffitto pitturato con idropittura; infissi interni e esterni in alluminio; impianti elettrico e idrico sottotraccia; Data di costruzione: I lavori risultano eseguiti prima del 1967**.**

Appartamento al piano terra Foglio 61 Particella 231 sub 1 : si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 25 per una altezza di circa ml. 4,00. Di questo immobile non esiste la planimetria catastale. L'ingresso avviene attraverso una porta che da sul cortile d'ingresso. (foto 10). Da qui tramite un'altra porta (foto 11) si giunge al secondo vano. Gli ambienti nell'appartamento godono di una discreta illuminazione. L'immobile al suo interno si presenta in un pessimo stato di conservazione. Data di costruzione: I lavori risultano eseguiti prima del 1939**.**

Appartamento al piano terra, foglio 61 Particella 229 sub 2 si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 28 per una altezza di circa ml. 4,,00. L'appartamento è composto da un vano.

L'immobile al suo interno si presenta in un pessimo stato di conservazione. Data di costruzione: I lavori risultano eseguiti prima del 1939**.**

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

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

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, i beni sono inseriti in edifici di carattere residenziale: la facciata si presenta in un pessimo stato di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

Per ciò che concerne il contesto, gli immobili sono ubicati in un area centrale, discretamente collegata alle principali arterie viarie della città, nonché fornita di servizi pubblici con discrete possibilità di parcheggio pubblico.

In evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha eseguito i criteri mediante il quale un bene viene stimato.

La procedura di stima utilizzata per stabilire il valore dell'immobile è quella sintetico-comparativa, con la quale il bene da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. Avendo assunto le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare, e su immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché attraverso riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori:

1) Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1.100,00 e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

immobile al piano terra più terrazzo Foglio 61 part. 229 sub 5 di mq. 84: €. 92.400,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato, il valore finale risulta essere € 78.540,00

A questo valore va detratto l'importo di € 5.000,00 relativo alle spese da sostenere per il costo della demolizione del vano costruito senza autorizzazioni ovvero:

Totale del valore stimato dell' immobile: € 73.540,00

2) Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1.100,00 e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

Appartamento al piano terra Foglio 61 Part. 231 sub 1 di mq. 25: €. 27.500,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato, il valore finale risulta essere € 23.375,00

A questo valore va detratto l'importo di € 5.000,00 relativo alle spese da sostenere per il costo della regolarizzazione catastale, di cui si è detto prima, più l'importo di € 5.000,00 per la demolizione del vano costruito senza autorizzazioni ovvero:

€ 25.500,00 - € 10.000,00 = € 13.375,00

Totale del valore stimato dell' immobile: € 13.375,00

3) Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1.100,00 e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

Appartamento al piano terra Foglio 61 Part. 231 sub 2 di mq. 28: €. 30.800,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato, il valore finale risulta essere € 26.180,00

A questo valore va detratto l'importo di € 5.000,00 relativo alle spese da sostenere per il costo della regolarizzazione catastale di cui si è detto prima, ovvero:

€ 26.180,00 - € 5.000,00 = € 21.180,00

Totale del valore stimato dell' immobile: € 21.180,00

Totale del valore stimato dei due immobili: € 108.095,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto della presente esecuzione, nonché della loro ubicazione e relazioni funzionali, è ragionevole la vendita in un unico LOTTO.

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

Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica degli immobili in questione, come riportato in Allegato 3.

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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

PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Con la presente relazione peritale si è cercato di fornire al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare:

1) Trattasi sostanzialmente di un appartamento al piano terra più terrazzo Foglio 61 Part. 229 sub 5 con superficie commerciale pari a mq 84,00 cui si aggiungono circa mq 3,00 di superficie scoperta, (balcone) ubicato in un edificio di un piano fuori terra, sito in Acireale Via Imera n.88, il cui valore è stato stimato pari a:

   Totale del valore stimato: € 73.540,00

2) Trattasi sostanzialmente di un appartamento al piano Foglio 61 Part. 231 sub 1 con superficie commerciale pari a mq 68,00 cui si aggiungono circa mq 3,00 di superficie scoperta, (balcone) ubicato in un edificio di un piano fuori terra, sito in Acireale Via Imera n.88, il cui valore è stato stimato pari a:

   Totale del valore stimato: € 13.375,00

3) Trattasi sostanzialmente di un appartamento al piano Foglio 61 Part. 231 sub 2 con superficie commerciale pari a mq 68,00 cui si aggiungono circa mq 3,00 di superficie scoperta, (balcone) ubicato in un edificio di un piano fuori terra, sito in Acireale Via Imera n.88, il cui valore è stato stimato pari a:

   Totale del valore stimato: € 21.180,00

Totale del valore dei beni stimati: € 108.095,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 21 pagine dattiloscritte, nonché da n.8 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

ELENCO ALLEGATI

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visure catastali
5. Certificati planimetrici
6. Atto di compravendita
7. Elenco sintetico delle formalità
8. Concessione edilizia

Catania 5/02/2024

Il C.T.U.

Arch. Antonio Sabella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b8cbfd025c63e703c040bf06c78