

**TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE**

**Procedimento
n° 9/2023 R.G.Es.**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito



1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 2
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 3
4. Evasione del mandato:	pag. 4
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati,[...];</i>	pag. 4
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 8
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 8
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,[...]</i>	pag. 9
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 10
f) <i>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 10
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 10
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 14
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 15
j) <i>verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che [...]</i>	pag. 18
k) <i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi [...]</i>	pag. 19
l) <i>Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi [...]</i>	pag. 19
m) <i>Determini il valore di mercato di ciascun immobile [...]</i>	pag. 26
n) <i>indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...]</i>	pag. 33
o) <i>alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna [...]</i>	pag. 33

p) accerti nel caso si tratti di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza [...]

pag. 33

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota [...]

pag. 34

Conclusioni

pag. 34

Scheda riepilogativa

pag. 36



TRIBUNALE DI
CATANIA VI SEZIONE
CIVILE

Procedimento n° 09/2023 R.G.Es.
promosso da Maui
contro [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'ufficio

1. Premessa – 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.32), corredata dalla planimetria di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa; All. 4 – Documentazione urbanistica- Comune di Giarre; All. 5 – Atto di provenienza. All. 6 – Ispezioni ipotecarie; All. 7. Planimetria in scala; All. 8 – Comunicazioni alle parti.

1

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 19/09/2024 e successiva accettazione dell'incarico in data 20/09/2024, riceveva dal G.E. Dott.^{ssa} Chisari Maria Angela della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 9/2023, promosso dalla MAUI S.P.V. s.r.l. nei confronti della sig.ra [REDACTED]



2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- In data 13/04/2007 presso i locali del Banco di Sicilia s.p.a., dinanzi al notaio Giuseppa Geraci, notaio in Catania, veniva stipulato Atto di mutuo fondiario, Rep. N° 29926 Racc. n° 11107, reg.to in data 17/04/2007 al n° 6707-IT, tra il Banco di Sicilia – parte mutuante- società appartenente al "Gruppo Capitalia" e la signora [REDACTED] – parte mutuataria- per complessivi € 80.000,00 necessari all'acquisto di immobile da destinarsi a residenza, con durata di mutuo pari ad anni venti.
- a garanzia di mutuo veniva concessa ipoteca per complessivi € 120.000,00 sul medesimo immobile così identificato:
Appartamento sito nel Comune di Giarre Corso Sicilia n° 83, identificato al N.C.E.U. al fg. 62 part. 650 sub. 6, cat. A/3 Cl 3 vani 4,5 R.C. € 209,17;
- a seguito di operazioni di fusioni bancarie l'iniziale credito vantato dalla Unicredit veniva ceduto in un'operazione di cartolarizzazione in data 11/10/2019 alla Prisma SPV s.r.l. e da questa in data 28/09/2021 alla MAIU SPV s.r.l. che, a sua volta, in data 11/11/2021 nominava la Bayview Italia 106 S.p.a. sua procuratrice speciale per la gestione anche giudiziale dei crediti acquistati;
- in data 03/12/2021 la Bayview Italia 106 S.p.a. conferiva agli Avv. Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, soci ed amministratori della [REDACTED] s.r.l. Società tra avvocati" procura speciale alle liti sui crediti della MAIU SPV s.r.l.;
- a seguito del mancato pagamento delle rate spettanti in data 11/04/2019 veniva fatto precetto alla debitrice eseguita di

pagare la somma pari ad € 66.389,29, a cui seguiva atto di pignoramento nel procedimento R.GE. 1013/2016. Tale procedimento veniva estinto per improcedibilità in data 05/09/2018 dall'Ill.mo Giud. Dott. Francesco Lentano;

- in data 30/08/2022 la Maui SPV s.r.l. per mezzo della procuratrice speciale Bayview Italia 106 S.p.a., intimava e faceva precetto alla debitrice esecutata di pagare la somma pari ad € 66.468,67 oltre interessi di mora. Tale atto veniva notificato in data 22/09/2022.

- Decorso invano il termine dei 10 giorni dall'atto di precetto, la Maui SPV s.r.l. per mezzo della procuratrice speciale Bayview Italia 106 S.p.a. depositava Atto di pignoramento chiedendo che venisse sottoposto a pignoramento il bene immobile gravato da ipoteca:

Quota 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile sito in Giarre, Corso Sicilia 83, Scala D, piano II identificato al N.C.E.U. al Fg. 62 part. 650 sub. 6.

3

- il pignoramento veniva notificato alla debitrice esecutata in data 20/12/2022 e trascritto alla Conservatoria in data 17/01/2023 reg. gen. 2019, reg. part. 1643.
- In data 18/01/2023 veniva presentata istanza di vendita per l'immobile in oggetto.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata A/R inviata in data 17/10/2024 alla debitrice esecutata, la scrivente comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/11/2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il giorno suddetto, sebbene la raccomandata risultasse in giacenza presso l'ufficio postale di Giarre, si recava in loco, appurava l'assenza della debitrice, reperendo, tuttavia, recapito telefonico

della stessa.

Tramite contatto telefonico, si stabiliva un secondo sopralluogo, in prima istanza per la data del 12/11/24, rimandato per motivi di salute della debitrice esecutata al giorno 19 del medesimo mese.

Durante il sopralluogo si provvedeva al rilievo fotografico e metrico dell'immobile e si verificava la documentazione in possesso della sig.ra Siminciuc relativo alla precedente procedura.

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano II di una palazzina identificata come scala "D" di un complesso di case popolari edificate alla fine degli anni '50 e distribuite su tre corpi di fabbrica. L'intervento veniva realizzato in porzione del comune di Giarre, lungo Corso Sicilia. All'immobile si accede dal civico 83 attraverso uno spazio libero di pertinenza del piccolo complesso. La scala "D" è posta all'estremità dello spazio libero della palazzina di appartenenza (a destra dell'ingresso condominiale).

In sede ricognitiva si verificavano alcune incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale reperita al N.C.E.U.

4

4. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'ufficio urbanistico del Comune di Giarre, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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;





Vista aerea con individuazione dell'edificio di appartenenza dell'immobile in oggetto

Il bene pignorato è un'unità immobiliare ubicata al II piano di una palazzina facente parte di un intervento dello IACP, autorizzato nel 1955, e comprendente altri due corpi di fabbrica con ingresso su Corso Sicilia. Le stecche, a due a due, hanno affaccio su area libera di pertinenza. Trattasi di un'edilizia di tre piani, realizzata in muratura portante, con copertura a falde in struttura lignea e copertura con tegole.

Pur non essendo ubicato in una zona centrale, l'intervento è collocato in un'area frequentata, provvista di verde, nella vicinanza di svariate attività commerciali, nonché di una scuola e di alcune attività pubbliche.

Gli appartamenti realizzati su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano I e piano II) si dispongono lateralmente ai corpi delle scale, quattro scale in tutto per ogni stecca.

Alla palazzina di appartenenza dell'immobile, la terza e più vicina alla via Camillo Benso Conte di Cavour, si accede da area libera interna

delimitata da muretto e cancello, posto al civico 83. La scala di accesso è la scala "D" e risulta essere prossima al confine sud. L'ingresso da aerea esterna avviene attraverso portoncino in ferro e vetro.

L'appartamento nel suo insieme confina a nord con altro appartamento (interno "5"), ad est ed a sud con area libera condominiale, ad ovest con spazio interstiziale di pertinenza di altri immobili estranei al complesso.

Nel suo insieme risulta costituito da un ingresso/disimpegno comunicante con il vano cucina, una piccola lavanderia, ricavata sullo spazio del ballatoio (definito "bucatoio" in planimetria catastale), ulteriori tre vani ulteriori ed un servizio igienico. Pertinenze esclusive sono due ballatoi, l'uno prospiciente l'area condominiale con accesso da Corso Sicilia e l'altro su spazi interstiziali a verde di altrui proprietà, posti ad ovest.



6

Vista lato Ovest della palazzina di appartenenza dell'immobile in oggetto

Catastralmente risulta così identificato:

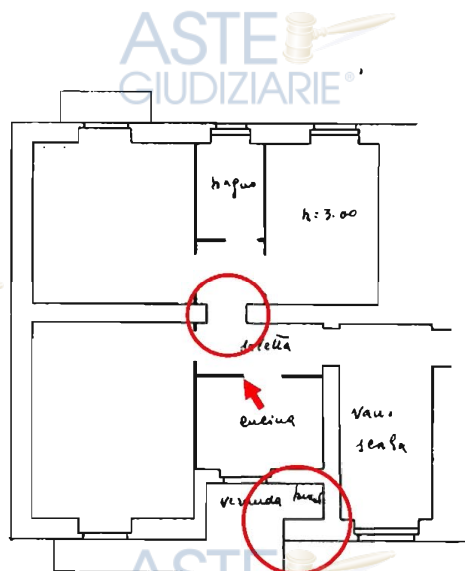
Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
62	650	6	A/3	3	4,5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	€ 209,17

Per quanto attiene la proprietà:

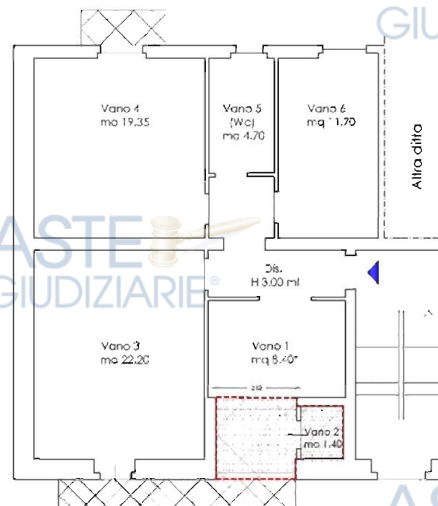
Siminciuc Liliana - Proprietà' 1/1 (stato libero)

Per quanto attiene la toponomastica il civico riportato in visura , n° 3-D, oggi andrebbe sostituito dal civico 83 .

Il confronto tra stato di fatto ed i dati riportati in visura catastale permette di attestarne la congruità; a livello planimetrico si ravvisano, invece, le seguenti difformità:



Planimetria catastale



Planimetria Stato di fatto

7

- il divisorio tra cucina ed ingresso è stato parzialmente trasformato in muretto basso e ridotto in larghezza, come è visibile dalla mancanza di pavimento nella striscia precedentemente occupata dal tramezzo (non portante);
- il muro (cerchiatura rossa nel catastale) che separa il disimpegno dai vani ad ovest è stato parzialmente abbassato;

nel vano cucina risulta aumentata la superficie utile: è stato infatti demolito parzialmente il muro esterno adiacente il ballatoio, che di fatto è stato sostituito da una porta finestra ed una finestra scorrevole posata su un muretto di nuova realizzazione. Tutto ciò inglobando di fatto la loggia presente nel ballatoio, nonché lo spazio della lavanderia;

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;

Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta l'unità immobiliare pignorata, che risulta essere esclusivamente di proprietà della debitrice esecutata.

8

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 al 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 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;

Il bene pignorato è di proprietà esclusiva della debitrice esecutata, che risulta di stato civile libera.

Alla stessa il bene perviene giusto atto di vendita, Rep. 29925 Racc. 11106, rogato in Catania, nei locali del Banco di Sicilia dal notaio Geraci Giuseppe da proprietà dei sigg. [REDACTED] (All. 6).



Parte venditrice vendeva "la piena proprietà di appartamento posto al piano secondo, scala "D", interno 6, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con scala e appartamento interno 5, con area condominiali dagli altri lati [...]"

L'atto di cui sopra veniva trascritto in data 17/04/2007 al n° 6706/1T.

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:

Il bene perviene all'esecutata giusto atto di vendita, Rep. 29925 Racc. 11106, rogato in Catania, dal notaio Geraci Giuseppa da proprietà dei sigg [REDACTED]. Ai venditori il bene perveniva con atto rogato dal Notaio Marco Cannizzo in data 15/03/2005, al n. 3984/1T e trascritto in data 16/03/2005 ai nn. 19196/10397.

Dall'esame delle trascrizioni, escluse quelle cancellate, nel ventennio antecedente al pignoramento si evince quanto segue:

9

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2005 - Registro Particolare 10397 Registro Generale 19196 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 31152/15831 del 15/03/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 15911 Registro Generale 27913 Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 29925/11106 del 13/04/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 7845 Registro Generale 27914 Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 29926/11107 del 13/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 33042 Registro Generale 43610 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 12063 del 10/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 2019
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 12640 del 20/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva la relazione notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a reperire personalmente copia dell' Atto di provenienza(All. 6) e la relativa documentazione catastale (All. 3).

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

10

Dalla documentazione acquisita agli atti e dall'ispezione ipotecarie effettuata (All. 7), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 2019
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio
12640 del 20/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del 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 od in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

L'unità immobiliare in oggetto risulta catastalmente così identificata:

Comune di Giarre

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
62	650	6	A/3	3	4,5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	€ 209,17

Per quanto attiene la proprietà:

Siminciuc Liliana - Proprietà 1/1 (stato libero)

I riferimenti catastali presenti nell'atto di pignoramento identificano puntualmente l'immobile in oggetto.

Per quanto attiene, invece, la congruità tra planimetria catastale e stato di fatto si evidenziano le seguenti difformità:



il divisorio tra cucina ed ingresso è stato parzialmente trasformato in muretto basso con un'apertura di accesso maggiore rispetto a quella del normale infisso interno, visibile dalla mancanza di pavimento nella porzione occupata precedentemente dal tramezzo;

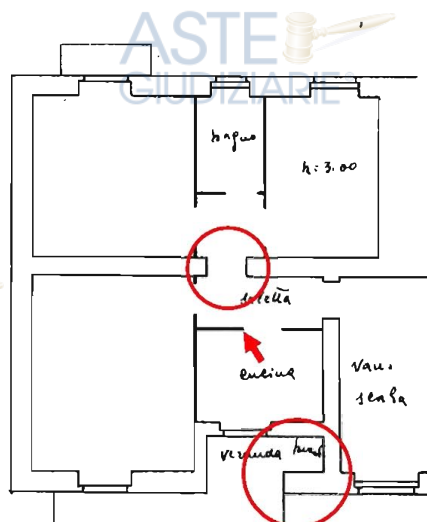
11



il muro (cerchiatura rossa nel catastale) che separa il disimpegno dai vani ad ovest è stato parzialmente abbassato;



nel vano cucina risulta aumentata la superficie utile, per demolizione parziale del muro esterno adiacente il ballatoio con annessione di parte dello stesso. Tale porzione risulta chiusa a veranda ma con struttura non precaria. E' infatti presente un muretto con una finestra scorrevole.



Planimetria catastale



Area di pertinenza condominiale

Planimetria Stato di fatto

Le modifiche sui muri divisorii appaiono di lieve entità, ma sebbene la superficie utile del vano cucina rimanga la stessa, concettualmente l'abbattimento in altezza del divisorio con l'ingresso ne modifica la fruizione e non permette di disimpegnare la cucina dal resto della casa. Si ritiene, dunque, che la modifica della planimetria catastale vada comunque effettuata, previa

presentazione della pratica per diversa distribuzione interna al comune.

Per ciò che riguarda la demolizione del paramento murario condominiale adiacente il ballatoio e l'annessione di una porzione dello stesso alla cucina risulta essere aumento di cubatura e di superficie utile.

Dall'esame della planimetria catastale e della planimetria del progetto assentito, tale porzione risultava uno spazio a loggia, che comprendeva la lavanderia - "bucatoio" -, oggi annessa alla cucina.

Si ritiene che pur ravvisandosi la possibilità di realizzare uno spazio a veranda anche nella medesima posizione, esso dovrebbe comunque essere realizzato per intero con struttura precaria senza alcuna parte in muratura; lo stesso, inoltre, non potrebbe mai essere parte della cucina ma solo uno spazio non residenziale. Motivo per cui non si ritiene che vada mantenuto e se ne prevede lo smantellamento.

Infine è d'obbligo ricostruire il paramento murario esterno, che è condominiale.

13



Vista del ballatoio su prospetto





Interno del vano cucina



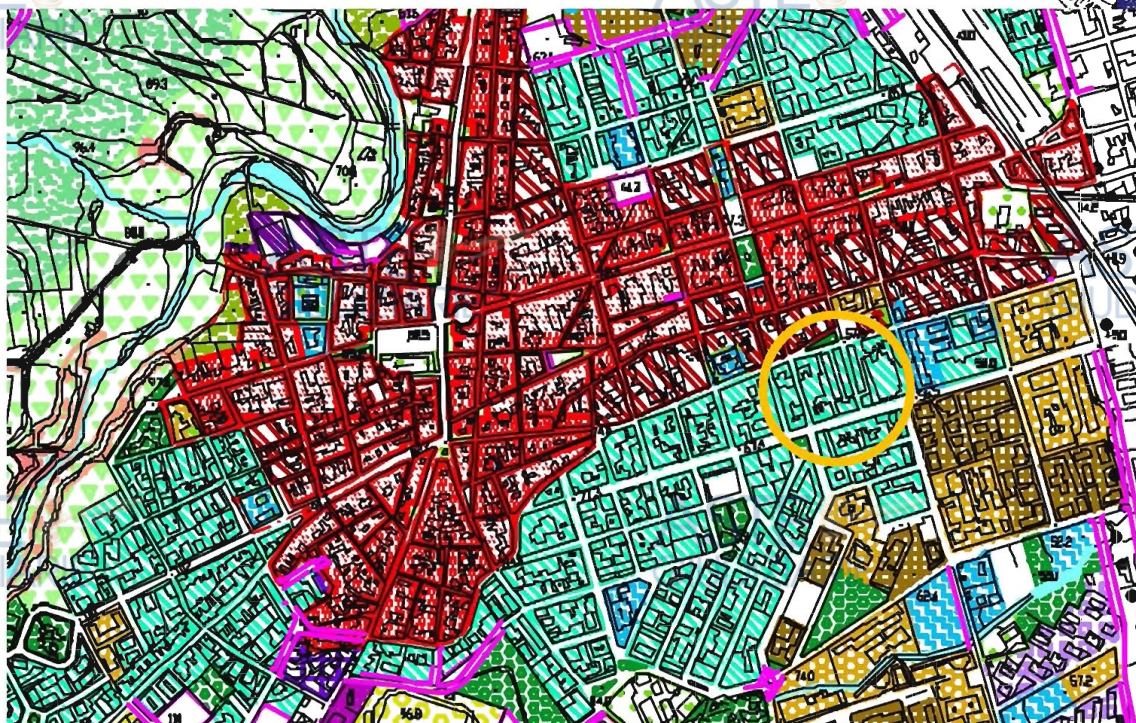
Vista sulla porzione di
ballatoio chiuso a
veranda

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

L'immobile risulta parte di un tessuto urbano consolidato, porzione edificata in seno ad un piano di edilizia convenzionata, non suscettibile di cambiamenti o aumenti, motivo per cui non è parso necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Come da P.R.G. pubblicato in G.U. n° 7 del 17/02/2005 l'immobile risulta ubicato in Zona **B4**.





P.R.G. Comune di Giarre – 2005– Disciplina uso del suolo – Zona B4 con Individuazione dell'immobile in oggetto

Si riportano gli articoli delle Norme di attuazione relativi alla zona in oggetto (Zona residenziale di completamento):

15

Zone B3, B4, B4*, B5, B6

Delimitano zone in cui è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale, le suddette zone differiscono per la densità fondiaria, caratteristica per ogni zona. La zona B4* riguarda una zona vincolata ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Il suddetto art. 11 delle norme di attuazione è comprensivo delle "prescrizioni particolari per le zone B", dove viene specificato che in dette zone possono essere autorizzate singole concessioni anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e l'utilizzazione a scopo residenziale di lotti interclusi. [...] per le zone B4 la densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc./mq., l'altezza è di ml. 17,50;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e

valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

Il cespite, risulta ubicato in una porzione consolidata del tessuto urbano del comune di Giarre. Nella fattispecie risulta parte di un complesso di alloggi realizzati dalla IACP negli anni '50, come da progetto presentato e parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia il 16 giugno del 1955. Il complesso è costituito da n° 3 stecche, suddivise in 4 blocchi a schiera sfalsati, costituiti da 6 appartamenti ognuno, dislocati su tre piani e serviti da una scale condominiale.

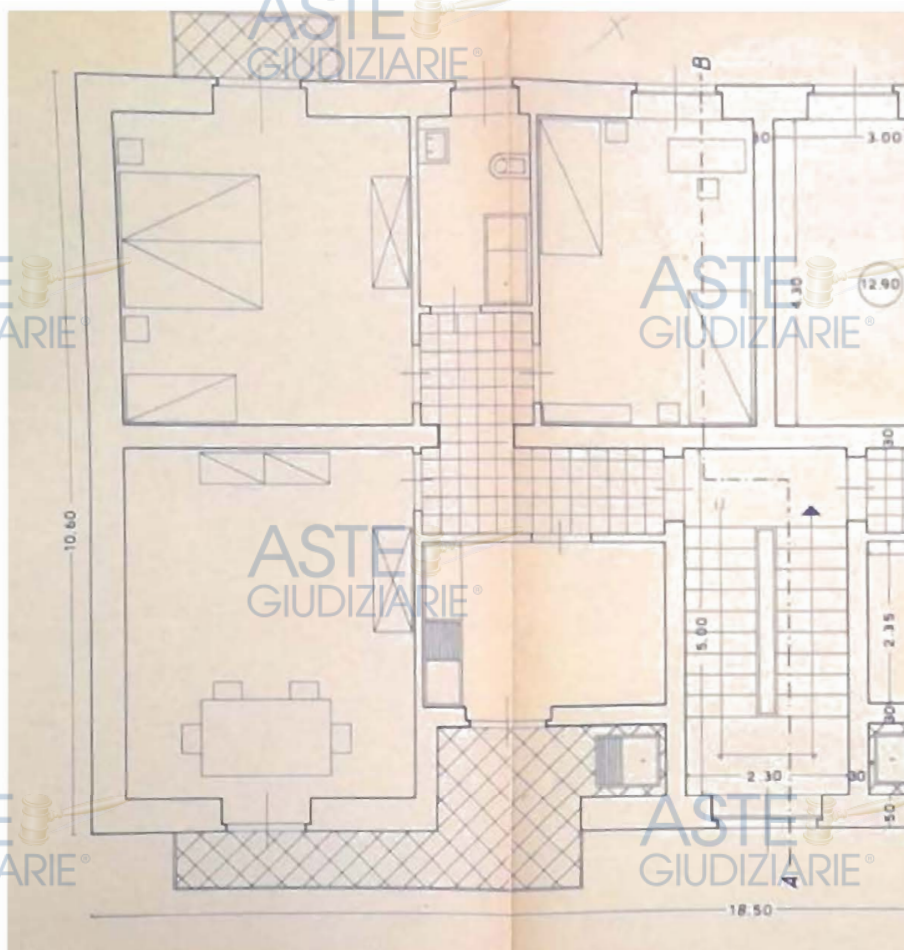
L'esame del progetto presso l'ufficio urbanistico, per quanto attiene l'appartamento in oggetto, evidenzia una congruità piena (fa eccezione la veranda che andrà demolita) tra prospetto esterno e stato di fatto, così come tra impianto planimetrico e catastale, mentre si ravvisano con lo stato di fatto le modifiche sui divisori e la più rilevante modifica nel vano cucina: abbattimento del muro esterno con annessione parziale della superficie del ballatoio e realizzazione di nuova chiusura in corrispondenza della loggia, con aumento di superficie e di volumetria.

16

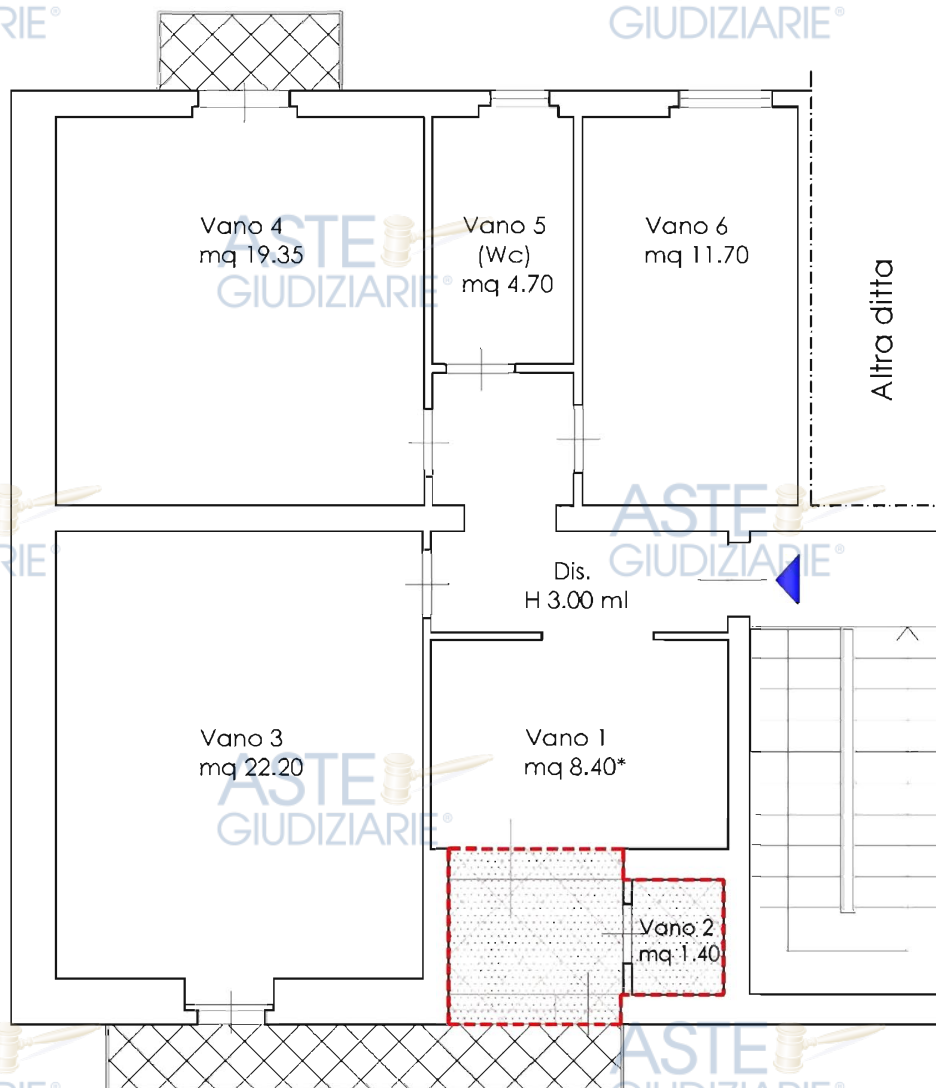
Traffandosi di alloggio condominiali, per di più dell'Istituto case popolari, non si ritiene possibile apportare sostanziali modifiche ai prospetti, che, portino, altresì, all'aumento della cubatura. Si ritiene, dunque, che vada ricostruito l'originario muro esterno tra cucina e ballatoio, la cui esatta posizione risulta ancora visibile nella porzione a ridosso del soffitto, e che vada rimossa la struttura della veranda che per sua stessa natura deve essere esclusivamente in struttura precaria.

Per quanto attiene invece il divisorio tra cucina ed ingresso, allo stato dei luoghi ridotto ad un muretto basso, con un'apertura di passaggio ampliata rispetto a quella dell'originaria porta, pur rappresentando una lieve modifica che non varia l'effettiva superficie utile della cucina, di fatto annulla la divisione tra due zone distinte (ingresso e cucina): si

ritiene dunque che tale modifica vada segnalata con una CILA in sanatoria e sia poi successivamente comunicata a mezzo Docfa all' Agenzia dell' entrate.



Planimetria di progetto



Planimetria Stato di fatto



- 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. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera

Come detto la trasformazione del divisorio cucina/ingresso in muretto, annullando di fatto la distinzione tra i due ambienti, può essere letta come variazione nella distribuzione interna. Si ritiene dunque che vada presentata una CILA in sanatoria con pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e che vada successivamente presentata la variazione catastale. Si stima un costo, comprensivo di sanzione e del lavoro di un tecnico di € 2.000,00, oltre ad € 500 per aggiornamento catastale con invio telematico del modello docfa. Va infine computato il costo per la demolizione della veranda, lo smaltimento in discarica autorizzata e la messa in pristino del muro esterno condominiale. Si stima un costo di € 1.800,00.

- k) Accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(Si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.)**.

19

Il cespite risulta residenza dell'esecutata.

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

DESCRIZIONE DELL'INTORNO DI APPARTENENZA

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento all'interno di un complesso di tre edifici realizzati dall'Istituto case popolari, su progetto del 1955, in Giarre, tra il Corso Sicilia e la via Gravina. Con impianto planimetrico sfalsato, l'edificazione prevedeva la realizzazione di alloggi di edilizia popolari dislocati su tre piani fuori terra e suddivisi in singole scale (n° 4 per ogni stecca), ognuna a servizio di n° 6 appartamenti posti in maniera simmetrica ai lati della suddetta scala.

Come si evince dalla lettura della relazione tecnica allegata al progetto la struttura portante è in muratura di pietra lavica, i solai misti con nervatura in c.a. realizzate in opera, su fondazioni in cemento armato. con la copertura a falde con struttura lignea e tegole.

La zona in cui sorge, caratterizzata da un'edilizia di modesta fattura, pur non essendo centrale presenta un'ampia area a verde sulla quale si affacciano un plesso scolastico (Istituto comprensivo Giovanni Bosco), il comando del corpo forestale una palestra e diverse attività commerciali nel circondario a servizio della comunità (supermercati, negozi, ecc.).

20



Vista aerea con ubicazione del plesso



Vista su Corso Sicilia



Vista di Piazza Don Bosco, antistante l'edificio su Corso Sicilia



Vista dell'ingresso all'edificio dal civico 83 di Corso Sicilia

Gli edifici dell'IACP risultano, invece, degradati, certamente risentono di mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria che, nel tempo, ha conferito un aspetto deteriorato ai prospetti: lacune nell'intonaco sino a scoprire la muratura, riprese parziali effettuate dai singoli proprietari, frontalini deteriorati con i ferri della soletta scoperti e corrosi, modifiche ai prospetti medesimi che danno nell'insieme un aspetto trascurato al plesso e che certamente nell'insieme deprezzano il valore degli immobili.



Dal cancello carrabile presente al civico 83 si accede all'area libera che permette l'ingresso agli alloggi della seconda stecca e della terza; alla "scala D" della suddetta terza stecca è ubicato l'immobile in oggetto.

Dall'ingresso la scala condominiale conduce, al piano II, all'interno "5" ed all'appartamento suddetto ("interno 6").

Nel suo insieme l'immobile confina a nord con altro appartamento, ad est ed a sud con area libera condominiale, ad ovest con spazio interstiziale di pertinenza di altri immobili estranei al complesso.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Il cespite è costituito da n° 4 vani ed accessori (servizio igienico, ingresso/disimpegno e piccolo vano lavanderia).

Si riporta la descrizione dei vani e si allega planimetria di riferimento.

L'ingresso all'immobile dalla scala condominiale avviene da un piccolo disimpegno originariamente separato dal vano cucina. Per modifiche effettuate dall'esecutata il divisorio con il vano suddetto è stato, in parte, ridotto a semplice muretto, con un'apertura maggiore di quella originaria. Il disimpegno conduce di seguito ai restanti vani dell'immobile. Nel suo insieme occupa una superficie utile pari a mq 7.20. Ha un'altezza netta pari a ml 3.00 (F. 12; F. 21).

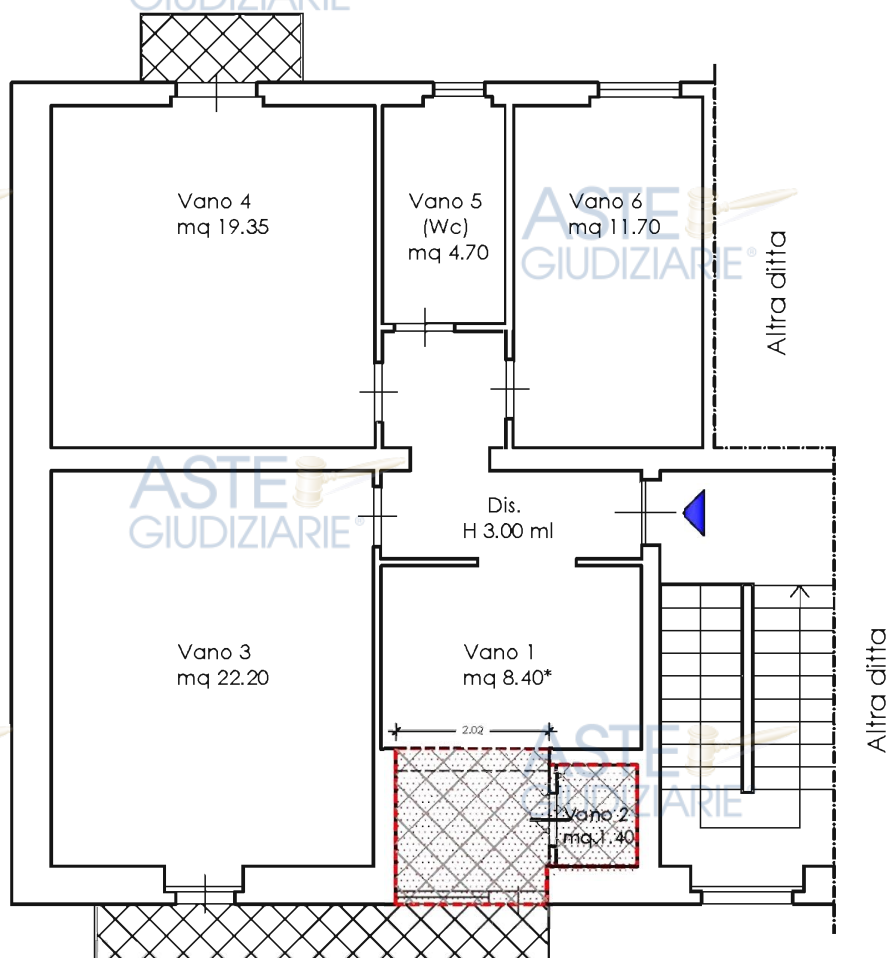
23

Vano 1 – è adibito a cucina ed è prossimo all'ingresso dell'immobile. Ad oggi a seguito dell'annessione di porzione del ballatoio e dell'eliminazione della parete esistente il vano appare più ampio, con una superficie utile di mq 11.75. Tuttavia, poiché va ripristinata la parete esterna condominiale adiacente il ballatoio, andrà considerata solo la superficie originaria pari a mq 8.70. Il vano appare luminoso, tinteggiato nella sua totalità ad esclusione di porzione della parete che ospita i mobili, che ad oggi occupano anche porzione del balcone. La pavimentazione di modesta fattura è in piastrelle di gres che sostituiscono la precedente pavimentazione in graniglia. L'altezza è di ml 3.00 come in ogni altro ambiente. (FF. 11-13).

Vano 2 – è una piccola lavanderia originariamente presente sul ballatoio, dunque a meno della chiusura con porta a soffietto, perfettamente regolare come vano e come destinazione d'uso. Ha una



Area di pertinenza condominiale



Area di pertinenza condominiale



Porzione di ballatoio inglobato nel vano cucina

* Sup. originale esclusa porzione del ballatoio attualmente inglobato

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



superficie di mq 1.40, le pareti sono tinteggiate e la pavimentazione è la medesima del ballatoio (F.14).

Vano 3 – l'ampio vano, adiacente la cucina, ha una superficie di mq 22.20 e prende luce ed aria da porta finestra con affaccio sul ballatoio adiacente l'area condominiale. Le pareti sono tinteggiate con una pittura colorata con effetto sfumato. La pavimentazione è la medesima degli altri vani (FF. 16-18).

Vano 4 – è adibito a camera letto. Prende aria e luce naturale da portafinestra adiacente un piccolo ballatoio che dà sul lato ovest, prospiciente aree libere di altre proprietà. L'ampio vano ha una superficie utile di mq 19.35, con pareti tinteggiate in tinte chiare. (FF. 20-21).

Vano 5 – è l'unico servizio igienico dell'appartamento. Rivestito per un'altezza di circa ml 2.00 e tinteggiato per la restante parte e su soffitto, prende aria e luce da una piccola finestra alta prospiciente il lato Ovest. È dotato di sanitari, lavabo e doccia. Nel suo insieme è ben tenuto e non si ravvisano particolari problemi di umidità o condensa. La superficie è circa mq 4.70 (FF. 22-23).

Vano 6 - è un vano di forma allungata, al momento utilizzato come studio. Prende luce ed aria da finestra adiacente il lato ovest. Le pareti sono tinteggiate e la pavimentazione è la medesima degli altri vani. La superficie è pari a mq 11.30 (FF. 24-25).

Pertinenze esclusive

Pertinenze esclusive sono:

- ballatoio ad Est su spazio condominiale, oggi parzialmente occupato dalla nuova chiusura della cucina. La zona chiusa a veranda va considerata come parte del ballatoio medesimo. Nel suo insieme la superficie utile è di mq 8.70 Sul ballatoio affacciano Cucina e vano "3" (FF. 26-28).

- Il ballatoio ad Ovest, sul quale affaccia il vano letto, prospiciente piccole aree a verde di altre ditte. La superficie utile è di circa mq 2.00 (FF. 29-32).

Le condizioni dei ballatoi mostrano i segni di mancanza di manutenzione e di degrado che hanno portato al distacco e fessurazione dei frontalini.

Accessori indiretti

Non sono presenti accessori di altro genere.

Dotazione impiantistica

Sono presenti l'impianto idrico sottotraccia (tranne nel piccolo vano lavanderia), l'impianto elettrico certamente oggetto di rifacimento, anch'esso sottotraccia; assente l'impianto di riscaldamento mentre sono presenti solo due climatizzatori del tipo a split.

Finiture

Nel complesso l'immobile risulta molto modesto nelle finiture, sebbene non si ravvisano particolari mancanze; risulta tinteggiato, non presenta segni di umidità se non alcune macchie di infiltrazioni a carico della copertura condominiale. Il bagno risulta rivestito sino a circa ml 2.00 lungo tutto il perimetro.

Gli infissi sono in alluminio a taglio termico, senza avvolgibili.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, alcuni con inserto in vetro.

Per quanto attiene lo stato di fatto del prospetto esterno esso risente della mancanza di manutenzione, tant'è che i frontalini del ballatoio presentano parziali crolli ed i ferri delle armature appaiono a vista ed ossidati. Si notano inoltre macchie di umidità dovute certamente ad infiltrazioni dall'intradosso, presumibilmente per mancanza o per danneggiamento del manto di impermeabilizzazione. Non si ravvisano comunque problemi di natura statica.

Condizioni igienico-sanitarie

Gli ambienti si presentano salubri, senza tracce evidenti di umidità che possano dar luogo a muffe ed esfoliazioni; risultano tutti aerati naturalmente e sufficientemente illuminati.

m) *determini il valore di mercato di ciascun immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale costo della 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;*

M.1. Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Per le unità immobiliari adibite a civile abitazione la superficie verrà così computata:

26

- **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzera delle murature in comunione, fino al 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisorii interni e pilastrature computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi e terrazzi direttamente comunicanti con i vani principali; si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente.



M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa degli immobili oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, impiantistica, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

1° Step – valori O.M.I. A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**).

27

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

2° Step – Analisi Borsino Immobiliare

È stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia



Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

3° Step – Analisi di mercato

Sono stati individuati, attraverso ricerche presso operatori di settore, immobili in vendita nell'area di interesse, lasciando per quanto possibile solo quelli più vicini, per caratteristiche, zona, piano, ecc. all'immobile in oggetto.

M.3. STIMA

1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. del Comune di Giarre che comprende il cespite in oggetto è la **D3, Zona Periferica Est**, comprendente un'area delimitata dal Viale Libertà, Corso Europa Via Emilia, Via Nino Martoglio, Corso Sicilia, che ha vocazione prevalentemente residenziale con abitazioni di tipo civile.

28

Provincia: CATANIA

Comune: GIARRE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA EST: VIALE LIBERTA' - CORSO EUROPA - VIA EMILIA - VIA N. MARTOGGIO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	510	760
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	540



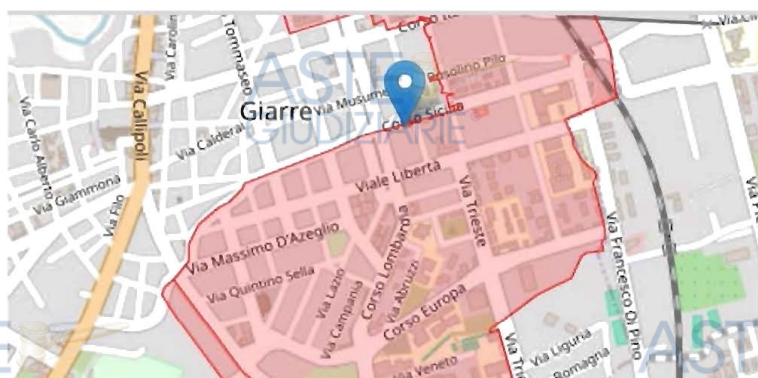
Il segmento preso a riferimento è quello delle abitazioni di tipo economico con stato conservativo *normale*.

Dalla tabella O.M.I. nel range compreso tra **Vmin** pari a € 360,00/mq e **Vmax** di € 540,00/mq, ricaviamo un valore medio pari a:

$$V_{\text{MEDIO OMI}} = \text{€ } 450,00/\text{mq}$$

2° STEP –

Anche Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile come Periferica Est, con il medesimo perimetro determinato dall'OMI. Delle tre fasce individuate nel mercato immobiliare, l'immobile in oggetto è da ritenersi parte delle abitazioni in stabili di seconda fascia, di qualità inferiore alla media di zona.



Valore minimo

Euro **307**

Valore medio

Euro **384**

Valore massimo

Euro **461**

Sono stati individuati un **valore minor** - € 307,00 /mq - , un **valore massimo**- € 461,00/mq – ed un valore medio pari a:

$$V_{\text{MEDIO BORSINO}} = \text{€ } 384,00/\text{mq}$$

3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è cercato di trovare dei *comparables* quanto più vicini all'immobile oggetto

di stima, applicando, in ultima analisi parametri correttivi che tengano conto delle reali condizioni del bene.

Nella ricerca dei comparabili è stata applicata una prima scrematura, individuando immobili in un'area prossima a quella dell'immobile in oggetto. Successivamente sono stati applicati degli aggiustamenti, dei correttivi, che tendano a limare le differenze degli stessi rispetto all'immobile oggetto di stima.

Tali coefficienti di ponderazione vengono espressi come valori percentuali, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20%, facendo a monte le seguenti considerazioni: in merito alla "qualità", se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla "superficie" se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo altrimenti positivo; in merito alla "zona" se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata per la destinazione d'uso che possiede, il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo.

30

Per la trattativa si applica, infine, come detto, un coefficiente del -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

GIARRE FG. 62 PART. 650 - SUB. 6 - A/3

A1	SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano terra	
	vani principali Piano terra	96,40
	arrotondata	96,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali	
	Ballatoio est	8,70
	Ballatoio ovest	2,00
		10,70
	Calcolata al 30% sino a mq 25	10,70 3,21
	Tot. Superficie arrotondata	3,00
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA	99,00

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:

							COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE				
	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Qualità	Tipologia	Sup.	Trattativa	Abbattimento	€/mq ponderato
1	Off. di mercato	Corso Sicilia	90	€ 74.000,00	€ 822,22	-10%	-10%	0%	-10%	-30%	€ 575,56
2	Off. di mercato	Viale Libertà	100	€ 72.000,00	€ 720,00	-10%	-10%	0%	-10%	-30%	€ 504,00
3	Off. di mercato	Corso Sicilia	87	€ 44.900,00	€ 516,09	-5%	-5%	0%	-10%	-20%	€ 412,87

Vunitario ponderato € 497,48

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore unitario ponderato di riferimento pari ad € 497,48 che risulta, per la zona in questione, lievemente superiore ai valori OMI.

Infine, Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottengono i seguenti valori:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 450,00	99	€ 44.550,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 384,00	99	€ 38.016,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 497,48	99	€ 49.250,52

Infine, per interpolazione:

$$\frac{€ 44.550,00 + € 38.016,00 + € 49.250,52}{3} = \mathbf{43.938,84 €}$$

Dal valore ottenuto andranno decurtate le somme calcolate al punto j) pari complessivamente ad € 4.300,00 (comprensivi di pratiche e lavori di ripristino).

Sottraendo avremo:

$$(€ 43.258,71 - € 4.300,00) = \mathbf{€ 39.638,84}$$

Per arrotondamento si ottiene quale valore di stima:

€ 40.000,00

Per quanto attiene l'eventuale riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando che le irregolarità dell'immobile sono state già considerate, non si ritiene necessario applicare ulteriori riduzioni.

Si ritiene dunque che il valore a base d'asta sia di € 40.000,00.

€ 40.000,00



n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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;

Trattandosi di unico immobile avremo un solo lotto.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata in Giarre, con ingresso dal civico 83 di Corso Sicilia. Risulta parte del complesso di case popolari realizzate in tre corpi di fabbrica, con ubicazione nella terza, scala D, piano II (piano III fuori terra). L'immobile ha struttura portante in muratura. Nel suo insieme risulta costituito da n° 4.5 vani catastali; i vani utili sono così distinti: n° 4 vani, ingresso e disimpegno, un servizio igienico ed una piccola lavanderia, realizzata come da progetto in porzione del ballatoio. Pertinenze accessorie dirette sono n° 2 ballatoi. La superficie commerciale è pari a mq 99.00 e la superficie utile interna è circa mq 73,80. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 62 part. 650 sub. 6.

33

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 40.000,00.

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

Nell'All.2 della relazione è presente la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto, corredata dalla planimetria di riferimento.

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

Il cespite in oggetto non rientra nel seguente caso.

- q) Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

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

Il cespite in oggetto non rientra nel seguente caso.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

Per il lotto unico costituito dall'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata in Giarre, con ingresso dal civico 83 di Corso Sicilia, scala D interno 6, piano II, identificata al N.C.E.U. al Fg. 62 part. 650 sub. 6 si esprime un valore a base d'asta pari ad € 40.000,00.

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita dei beni in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna

la presente al giudizio dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e
resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti
in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 25/02/2025

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito



TRIBUNALE DI CATANIA Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari								
Procedura esecutiva immobiliare n° 9/2023 R.G.Es. Promossa da Maui, nei confronti di [REDACTED]								
SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO								
LOTTO UNICO								
Intera proprietà di unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata in Giarre, con ingresso dal civico 83 di Corso Sicilia. Risulta parte del complesso di case popolari realizzate in tre corpi di fabbrica, con ubicazione nella terza, scala D, piano II (piano III fuori terra). L'immobile ha struttura portante in muratura. Nel suo insieme risulta costituito da n° 4.5 vani catastali; i vani utili sono così distinti: n° 4 vani, ingresso e disimpegno, un servizio igienico ed una piccola lavanderia, realizzata come da progetto in porzione del ballatoio. Pertinenze accessorie dirette sono n° 2 ballatoi. La superficie commerciale è pari a mq 99.00 e la superficie utile interna è circa mq 73,80. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 62 part. 650 sub. 6. Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 39.000,00.								
Identificativi catastali Comune di Giarre								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
62	650	6		A/3	3	4,5 vani	Mq 98.00; escluse aree esterne mq 97.00	€ 209,17
Indirizzo		Corso Sicilia n° 3-D (oggi n° 83)						
Situazione degli intestati								
[REDACTED]						Proprietà 1/1		
Quota pignorata Intera proprietà								
Valore stimato € 40.000,00								
Catania 25/02/2025					CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito			

36

