



TRIBUNALE DI CATANIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).



Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marco.dimauro@pec.it





Procedura 707/2023

G.E.: Francesco Lentano



Immobili:



- a) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 4, Particella 661, sub. 19 (ex Particella 51, sub. 30), Via Rua n. 52, Piano T., Scala "D", categ. A/3 (ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO), cl. 6, vani 4, R.C. € 227,24.

Da adesso denominato **"appartamento"**.

- b) Locale ubicato al piano cantinato della Scala "D", censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena al Foglio 4, Particella 661, sub. 41 (ex Particella 51 sub. 54), Via Rua n. 26, Piano S1, interno "17", categ. C/6, cl. 4, cons. m² 15, R.C. € 33,31.

Da adesso denominato **"garage"**.



Debitori eseguiti: *****



Promossa da: *****

Esperto Nominato: Ing. Marco Di Mauro, via Cifali 103, Catania

Email: marcodm@pec.it – Cellulare: +39 338 8277681

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania n° A8174



Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012 , cap. 5 art.4.3.1)



LOTTO UNICO



- **Schema riassuntivo**

Tipologia:

- a) Appartamento, 4 vani, 81m², 72m² escluse aree scoperte, sito al piano terra di edificio condominiale composto da tre piani fuori terra.

Localizzazione: via Rua 52, Aci Catena (CT).

Coordinate immobile: 37.597701733602115, 15.144745487880297

Coordinate ingresso immobile: 37.59764120504871, 15.144789346454601

Identificativi Catastali: NCEU, Comune Aci Catena (CT), Foglio 4, Particella 661, sub. 19 (ex Particella 51, sub. 30), Via Rua n. 52, Piano T., Scala "D", categ. A/3 (ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO), cl. 6, vani 4, R.C. € 227,24.

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Verificata (salvo modifiche minori a disposizione locali e confini)

Conformità Urbanistica: Verificata (salvo modifiche minori a disposizione locali e confini)

In uso al momento del sopralluogo: Residenza del debitore esecutato, *****
***** (***** *****), come riportato nel certificato di residenza (Allegato 7), e

in uso allo stesso.

- b) Garage ubicato al piano cantinato del medesimo edificio dell'appartamento al punto a), interno 17, della consistenza di 15m², adibito a rimessa veicoli e ripostiglio.

Localizzazione: via Rua 26, int. 17, Aci Catena (CT).

Coordinate immobile: 37.597766000047834, 15.144723785337316

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marco.dimauro@pec.it



Coordinate ingresso immobile: 37.597766000047834, 15.144723785337316

Coordinate accesso pedonale immobile: 37.59764120504871, 15.144789346454601

Coordinate accesso carrabile immobile: 37.597864752469604, 15.144181397888346

Identificativi Catastali: NCEU, Comune di Aci Catena al foglio 4, Particella 661, sub. 41 (ex Particella 51 sub. 54), Via Rua n. 26, Piano S1, interno "17", categ. C/6, cl. 4, cons. 15m², R.C. € 33,31.

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Verificata (salvo modifiche sanabili a confini)

Conformità Urbanistica: Verificata (salvo modifiche sanabili a confini)

In uso al momento del sopralluogo: In uso al debitore esecutato, *****
(*****), quale pertinenza dell'appartamento di residenza, di cui al punto a).

Considerati i due immobili come lotto unico, ne consegue:

Più probabile valore in libero mercato: € 64.023,00.

Valore di mercato in assenza di garanzia per i vizi: € 54.420,00.

• Descrizione sintetica

Trattasi di (a) appartamento di 4 vani, 81m² (72m² escludendo le superfici scoperte), con due ampi cortili di pertinenza esclusiva a Nord (30m²) e Sud (42m²). È sito al piano terra di una palazzina condominiale (identificata come "Scala D") di tre piani fuori terra, costruita nel 1985, con accesso principale in via Rua 52, un vicolo cieco di via Rua. Di sua pertinenza, (b) un garage di 15m², ubicato al piano interrato della medesima palazzina, sottostante al medesimo appartamento, in corrispondenza dei locali indicati in planimetria (Allegato 11) come "Cucina" e "Cortile Sud". L'ingresso del garage è raggiungibile mediante la scala condominiale o tramite accesso carrabile da via Rua 26.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marco.dimauro@pec.it

L'appartamento confina a Nord, tramite cortile di pertinenza esclusiva, con altra sezione di cortile di pertinenza di altro appartamento appartenente ad altra palazzina; a Est con viottolo di ingresso comune, vano scala "D" e con altro appartamento del medesimo piano e palazzina; a Sud, tramite cortile di pertinenza esclusiva, con vicolo cieco di via Rua; a Ovest con altra proprietà.

Ha tre esposizioni: a Nord e Sud, alle quali corrispondono i due cortili serviti rispettivamente il primo da due porte finestre, il secondo da una porta finestra e una finestra; a Ovest, parzialmente, mediante una parete esterna senza aperture.

Il garage confina a Nord con passaggio carrabile comune e con locale autoclave comune; a Est con vano "Scala D"; a Sud con terrapieno; a Ovest con locale autoclave comune. Ha esposizione a Nord, dove insiste la saracinesca d'accesso; a Sud, mediante quattro finestrelle sottotetto che permettono l'ingresso di luce solare dal piano terra.

Al momento del sopralluogo, interni ed esterni dell'appartamento si presentano in condizioni tra il buono e il discreto, considerato l'accatastamento A/3 quale "Abitazione di tipo economico".

La palazzina dove si trovano entrambi gli immobili, identificata come "Scala D", è parte di un edificio condominiale composto da più palazzine, suddivise in "Scale". La palazzina è ubicata nel Comune di Aci Catena (CT), in zona a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili (Allegato 19), in posizione periferica rispetto al centro del Comune: lungo il confine Est dell'abitato che confina con Aci Platani, frazione del Comune di Acireale. Nonostante ciò ha, nelle immediate vicinanze, i principali servizi funzionali a immobili residenziali.

Nel corso del sopralluogo è emerso come la palazzina conti pure di:

- a) Locale autoclave comune (Allegato 5), posto al piano interrato e confinante a Ovest e parzialmente anche a Nord col garage oggetto di questa perizia.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

b) Passaggio comune (Allegato 5), che collega il piano interrato al piano strada, in corrispondenza di via Rua 26.

Al momento del sopralluogo, il prospetto della palazzina Scala D e il suo interno si presentano in condizioni buone.

- **Cronologia attività peritali**

Data nomina: 03/01/2024

Data notifica della nomina: 03/01/2024

Data del giuramento: 04/01/2024

Data inizio attività: 05/01/2024

Data del primo tentativo di accesso: 23/01/2024

Data del primo accesso: 23/01/2024

Data del sopralluogo: 23/01/2024

Data della stima: 23/01/2024

Data del rapporto di valutazione: 23/01/2024

Termine consegna del rapporto di valutazione: 03/05/2024

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

RISPOSTA DETTAGLIATA AI QUESITI DEL GIUDICE

a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- **Analisi del segmento di Mercato**

L'appartamento è posto al piano terra di un condominio di tre piani fuori terra al quale si ha accesso principale da via Rua 52, scala D, (citofono "*****"), Aci Catena (CT). Per raggiungere il pianerottolo dove è presente la porta di ingresso dell'appartamento bisogna superare il cancelletto di ingresso in sbarre di ferro di via Rua 52, accanto al quale sono presenti i citofoni; percorrere il viottolo di ingresso comune al quale si ha avuto accesso; superare il portone di vetro e metallo che dà accesso al pianerottolo del piano terra della palazzina "Scala D". Superati cinque gradini, guadagnato l'accesso al pianerottolo, si trovano due porte di ingresso a due differenti appartamenti. La porta di ingresso dell'appartamento periziato è quella a Ovest. La Scala D è inoltre accessibile dal piano cantinato mediante un portone in vetro e metallo, che insiste su un passaggio carrabile comune al quale si può avere accesso dalle altre "Scale" dello stesso edificio condominiale, e dall'ingresso carrabile di via Rua 26.

Il garage di pertinenza, che consta di una superficie di 15m², si trova al piano interrato della medesima palazzina. Per raggiungerlo è sufficiente utilizzare la rampa di scale della "Scala D", discendendola verso il piano interrato e avere così accesso, superato un portone di vetro e metallo, al passaggio carrabile comune. L'ingresso del garage, indicato come "interno 17", è una saracinesca di metallo, l'unica che si incontra una volta orientatisi a Ovest. È inoltre possibile raggiungere l'ingresso del garage utilizzando l'accesso carrabile da via Rua 26.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

L'appartamento, di 81m² (72m² escludendo le aree scoperte), consta di 4 vani con altezza media 2.8 m – fatta eccezione per il locale denominato “Bagno” - e presenta tre esposizioni (Nord-Sud-Ovest). Confina a Nord, tramite cortile di pertinenza esclusiva, con altra sezione di cortile di pertinenza di altro appartamento; a Est con viottolo di ingresso comune, vano scala “D” e con altro appartamento del piano; a Sud, tramite cortile di pertinenza esclusiva, con vicolo cieco di via Rua; a Ovest con altra proprietà. Ha tre esposizioni, a Nord e Sud, alle quali corrispondono due cortili serviti rispettivamente il primo da due porte finestre, il secondo da una porta finestra e una finestra; a Ovest, parzialmente, mediante una parete esterna senza aperture.

Il garage confina a Nord con passaggio carrabile comune e con locale autoclave comune; a Est con vano “Scala D”; a Sud con terrapieno; a Ovest con locale autoclave comune. Ha esposizione a Nord, dove insiste la saracinesca d'accesso; a Sud, mediante quattro finestrelle sottotetto che permettono l'ingresso di luce solare dal piano terra.

La palazzina dove si trovano entrambi gli immobili, identificata come “Scala D”, è stata costruita con autorizzazione del 1985 – come espansione del piano interrato, costruito con autorizzazione del 1982 (Allegati 16, 17, 18) - ed è parte di un edificio condominiale composto da più palazzine, suddivise in “Scale”.

Sono di pertinenza condominiale un locale autoclave comune e il passaggio carrabile comune che dà accesso al piano cantinato, dove si trovano i garage.

Dati tecnici

- a) Appartamento, 4 vani, 81m², 72m² escluse aree scoperte, sito al piano terra di edificio condominiale composto da tre piani fuori terra.

Localizzazione: via Rua 52, Aci Catena (CT).

Coordinate immobile: 37.597701733602115, 15.144745487880297

Coordinate ingresso immobile: 37.59764120504871, 15.144789346454601

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Identificativi Catastali: NCEU, Comune Aci Catena (CT), Foglio 4, Particella 661, sub. 19 (ex Particella 51, sub. 30), Via Rua n. 52, Piano T., Scala "D", categ. A/3 (ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO), cl. 6, vani 4, R.C. € 227,24.

- b) Locale ubicato al piano cantinato del medesimo edificio dell'appartamento al punto a), Scala "D", interno 17, della consistenza di 15m², adibito a rimessa veicoli e ripostiglio.

Localizzazione: via Rua 26, int.17, Aci Catena (CT).

Coordinate immobile: 37.597766000047834, 15.144723785337316

Coordinate ingresso immobile: 37.597766000047834, 15.144723785337316

Coordinate accesso pedonale immobile: 37.59764120504871, 15.144789346454601

Coordinate accesso carrabile immobile: 37.597864752469604, 15.144181397888346

Identificativi Catastali: NCEU, Comune di Aci Catena al foglio 4, Particella 661, sub. 41 (ex Particella 51 sub. 54), Via Rua n. 26, Piano S1, interno "17", categ. C/6, cl. 4, cons. m² 15, R.C. € 33,31.

b) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riguardano il 100% delle quote di piena proprietà del medesimo immobile la cui proprietaria, ***** *, risulta essere il debitore esecutato.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Il debitore esecutato, ***** *, ha acquisito la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva, come segue:

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

- a) Appartamento - con atto di compravendita rogato il 25/03/1987 dal pubblico ufficiale notaio dott. Francesco Tropea, sede Acireale (CT), repertorio n. 145980, trascritto a Catania il 10/04/1987 al n. 10781 di formalità. Come evidenziato nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura (Allegato 8), il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'appartamento essendo di stato civile celibe all'epoca dell'atto.
- b) Garage - con atto di compravendita rogato il 18/05/1987 dal pubblico ufficiale notaio dott. Francesco Tropea, sede Acireale (CT), repertorio n. 146577, trascritto a Catania il 23/05/1987 al n. 15363 di formalità. Come evidenziato nella relazione notarile allegato al fascicolo della procedura (Allegato 8), il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'appartamento essendo di stato civile celibe all'epoca dell'atto.

d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

- a) Appartamento - l'immobile è censito al NCEU del Comune di Aci Catena al Foglio 4, Particella 661, Subalterno 19. Ha come predecessore Foglio 4, Particella 5, Subalterno 30 per variazione modifica identificativo del 08/09/2004, pratica n. CT0263002 in atti dal 08/09/2004, n.15206.1/2004.

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato, *****

*****, per atto di compravendita del 18/05/1987, pubblico ufficiale Tropea Francesco, sede Acireale (CT), Repertorio n. 146577 - UR Sede Acireale (CT), Registrazione n. 2290 registrato in data 08/06/1987 - Voltura n. 449/1987 in atti dal 08/11/1989. Il trasferimento è avvenuto dai coniugi, in regime di comunione di beni:

- ***** (*****), nata a ***** , avente diritto di proprietà per 500/1000.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui si esclude ogni personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

- ***** (*****), nato a *****, avente diritto di proprietà per 500/1000.

I suddetti coniugi avevano acquisito piena ed esclusiva proprietà del bene per atto di compravendita del 20/12/1985, rogato dal pubblico ufficiale Tropea Francesco, sede Acireale (CT), repertorio n. 141051 - UR Sede Acireale (CT), con registrazione n. 165 in data 09/01/1986 - voltura n. 167/1986 in atti dal 08/11/1989.

Il trasferimento è avvenuto da:

- ***** , nato a *****.

b) Garage – Il locale è censito al NCEU, Comune di Aci Catena al Foglio 4, Particella 661, Subalterno 41. Ha come predecessore Foglio 4, Particella 51, Subalterno 54, per variazione modifica identificativo del 08/09/2004 Pratica n. CT0263029 in atti dal 08/09/2004 (n. 15228.1/2004).

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato, ***** , per atto di compravendita del 25/03/1987, rogato dal pubblico ufficiale Francesco Tropea, sede Acireale (CT), repertorio n. 145980 - UR Sede Acireale (CT), registrazione n. 1667 in data 14/04/1987 - voltura n. 364/1987 in atti dal 08/11/1989.

Il trasferimento è avvenuto da:

- ***** , nato a *****.

e) SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE L'IMPOSSIBILITA' DI PROCEDERE

La documentazione prodotta è risultata sufficiente a poter dar inizio e termine al presente lavoro.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

La presente è un documento esclusivo personale - è vietata ogni
 pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

f) ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità che gravano sull'immobile e che dovranno essere cancellate al termine della procedura risultano essere a tutto il giorno 11 gennaio 2024 (Allegati 1-2-12-13-14):

- 1- ISCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 4603 Registro Generale 17531; Pubblico ufficiale - LO GIUDICE CARMELA Repertorio 23971/12550 del 20/03/2009; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: 3) Iscrizione n. 5281 del 07/11/2016.
- 2- TRASCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 39799; Registro Generale 49461; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA; Repertorio 5448/2013 del 31/07/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 3- ISCRIZIONE del 07/11/2016 - Registro Particolare 5281 Registro Generale 41154; Pubblico ufficiale - LO GIUDICE CARMELA Repertorio 23971/12550 del 20/03/2009; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4603 del 2009.
- 4- TRASCRIZIONE del 04/12/2017 - Registro Particolare 34044; Registro Generale 44790; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA; Repertorio 4653 del 17/11/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 5- TRASCRIZIONE del 19/12/2023 - Registro Particolare 46231; Registro Generale 61910; Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CATANIA; Repertorio 10756 del 02/12/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui si esclude ogni personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi Catastali:

- Appartamento: NCEU, Aci Catena (CT) - Foglio 4, Particella 661, sub. 19 (ex Particella 51, sub. 30), Via Rua n. 52, Piano T., Scala "D", categ. A/3 (ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO), cl. 6, vani 4, R.C. € 227,24.
- Garage: NCEU, Aci Catena (CT) - Foglio 4, Particella 661, sub. 41 (ex Particella 51 sub. 54), Via Rua n. 26, Piano S1, interno "17", categ. C/6, cl. 4, cons. m² 15, R.C. € 33,31.

Le visure catastali (Allegati 3-4) riportano i dati degli immobili in oggetto correttamente volturati, quindi gli immobili risultano intestati a ***** *, il debitore esecutato. In merito alle planimetrie catastali, presentate il 07/10/1985 (Allegati 5-6), rappresentano quasi del tutto correttamente il perimetro e la divisione in locali delle due unità immobiliari.

Le variazioni riscontrate sono state riportate in allegato, con linee di colore rosso, nella planimetria descrittiva aggiornata alla data del sopralluogo (Allegato 11). Le stesse sono qui elencate e dettagliate con riferimento alla planimetria depositata e alla numerazione dei locali riportata nell'Allegato 11:

- 1) Altezza "Bagno": L'altezza del locale "Bagno" risulta di 2.4 m al momento del sopralluogo. In planimetria è invece riportata altezza comune all'intero appartamento di 2.8m. La riduzione risulta interessare il tetto, che si trova a livello inferiore rispetto al resto dell'appartamento.
- 2) Cancelli "Cortile Sud": Sul confine Sud, dal muretto con recinzione, è stato ricavato un passaggio carrabile su via Rua, chiuso da cancello scorrevole in metallo verniciato (largo 3.1m, alto 1.90m), che permette l'utilizzo del Cortile Sud anche come posto auto. Un particolare che, considerate le particolarità date dall'ubicazione dello stabile (mancanza di parcheggio in prossimità dell'ingresso di via Rua 52), sebbene richieda aggiornamento

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



planimetrico, si ritiene aggiunga valore all'immobile. La variazione non può tuttavia costituire accesso indipendente all'appartamento, poiché non sono presenti porte di accesso con serratura esterna che, dal cortile Sud, permettano l'accesso all'appartamento.

- 3) È presente un'apertura sulla ringhiera del balcone del "Cortile Sud", non segnalata in planimetria, che permette l'accesso alla parte Sud del Cortile. Nella planimetria originaria non risulta alcuna apertura che permetta l'accesso alla parte Sud del cortile.
- 4) Il Cortile Sud si sviluppa su due livelli, diversamente da quanto immediatamente deducibile dalla planimetria. Un primo livello piano strada, un secondo livello più basso, sovrastato dal balcone di pertinenza dell'appartamento. È presente un piccolo ponte in metallo che permette di accedere dal balcone, attraverso il varco ricavato nella ringhiera, al livello più basso e una scala, in cemento, che permette di avere accesso al secondo livello, piano strada.
- 5) Espansione Sud "Garage": Il locale è stato ampliato ricavando 1.9 m in più di profondità, sottraendoli a Sud dal terrapieno che si trova di sotto del Cortile Sud del medesimo appartamento. L'ampliamento è avvenuto mediante l'abbattimento della parete Sud del garage. Il totale in m² del locale garage è così stato aumentato di circa 6m² per un totale effettivo di 21m².

Per nessuna di queste variazioni, rispetto alla planimetria agli atti, è stata prodotta dal debitore esecutato, al momento del sopralluogo, documentazione attestante l'autorizzazione ai lavori riguardanti le modifiche succitate né tracciabilità della cantierizzazione delle stesse o dell'impresa esecutrice. Verifiche precedentemente effettuate al SUE del Comune di Acì Catena non avevano portato risultati in merito ad autorizzazioni o documentazione relative alle modifiche elencate.

h) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dott. Ing. Marco Di Mauro

La presente è un documento esclusivo personale - è vietata ogni
 pubblicazione ufficiale o a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Il certificato di destinazione urbanistica non è pertinente nel caso in oggetto trattandosi di due immobili, all'interno di una palazzina, facente parte di un edificio condominiale.

i) CONFORMITA' URBANISTICA

L'appartamento e il garage ricadono nel foglio 7 del PRG del Comune di Aci Catena, approvato con D.A. n°305 del 3 Maggio 1993 (Allegato 9). Sono stati edificati certamente in data antecedente al 1985, data riportata sulle planimetrie dei due immobili. Appurato che, al momento del sopralluogo, gli immobili non risultano aver subito interventi di ricostruzione, sopraelevazione, totale o parziale, rientrano nella casistica per cui il Legislatore ha escluso dall'obbligo del Certificato di Agibilità tutti i vecchi edifici anteriori alla data di entrata in vigore del Decreto 380/2001.

In via prudenziale è stato tuttavia richiesto accesso agli atti depositati al SUE del Comune di Aci Catena. La richiesta ha permesso di verificare la presenza sia del certificato di abitabilità per entrambi gli immobili (concessa nel dicembre 1985; Allegato 16), sia della concessione edilizia (concessa nel 1982 e successivamente estesa ai piani superiori al piano interrato, nel 1985; Allegato 17), come del verbale di collaudo (Allegato 15).

j) SANABILITA' DEGLI ABUSI

Gli abusi ai punti 1-2-3-4 della risposta g) si ritiene possano essere sanati con una comunicazione agli uffici comunale competenti e l'aggiornamento della planimetria. Per quel che riguarda l'abuso al punto 3 si ritiene più opportuno, considerata la scarsa utilità attribuita all'espansione del garage riscontrata durante il sopralluogo, il ripristino del locale come da condizioni di planimetria. Per tale motivo la dimensione reale del locale non viene riportata in altre risposte se

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

non alla risposta g) e non viene considerata come superficie per la stima del più probabile valore dell'immobile.

I costi per gli interventi succitati vengono sommariamente stimati in € 1.000,00.

K) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

- a) L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta essere residenza del debitore esecutato, ***** (*****), come riportato nel certificato di residenza (Allegato 7), e in uso allo stesso.
- b) Il garage risulta in uso al debitore esecutato, ***** (*****), quale pertinenza dell'appartamento di residenza, di cui al punto a).

I) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina condominiale ("Scala D") di tre piani fuori terra – facente parte di un più vasto complesso condominiale articolato in un unico edificio suddiviso in "scale" – costruita nel 1985 nel comune di Aci Catena (CT).

Il garage si trova nella medesima palazzina ("Scala D"), al piano interrato, ed è indentificato come "Int. 17". Di utilizzo comune a tutti i condomini è il passaggio comune di collegamento ai garage, che si sviluppano al piano interrato, al quale si ha accesso da via Rua 26.

L'appartamento consta di 4 vani e due ampi cortili a Nord e a Sud, per complessivi 81m², (72m² escludendo le superfici scoperte; cortile Nord 30m², cortile Sud 42m²). L'ingresso è posto in via Rua 52, un vicolo cieco di via Rua ad accesso carrabile limitato causa la ridotta larghezza dello stesso. Al civico indicato, accanto al cancelletto di ingresso del viottolo comune che conduce alla palazzina, si trovano i citofoni. L'appartamento oggetto della perizia risponde al pulsante "***** *.". Vi è un viottolo di ingresso che conduce, dalla strada alla palazzina, identificata quale "Scala D". La palazzina non è ascensorata. Un portone di vetro e metallo dà accesso al

Dott. Ing. Marco Di Mauro

La presente relazione è di uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

pianerottolo del piano terra, in cima a cinque gradini si trova il pianerottolo di accesso degli appartamenti del piano terra sul quale insistono due proprietà per due diverse porte d'ingresso. La porta che dà accesso all'immobile periziato è posizionata a Ovest. Il pianerottolo è raggiungibile anche dal piano interrato, dove insistono i garage, mediante il vano scala. Di accesso comune, per i condomini della palazzina "Scala D", è il locale autoclave, posto al piano interrato, allo stesso livello dei garage, al quale si può avere accesso sia dalla scala condominiale sia da via Rua 26. L'appartamento dispone di garage al piano interrato, come indicato in precedenza. Questo è accessibile attraverso la scala condominiale oppure, mediante accesso carrabile da via Rua 26. Da quest'ultimo civico si ha accesso a una stradella comune che, superato un cancello, collega via Rua con l'ingresso alla zona garage del condominio, che si snoda su passaggio comune che collega i garage del piano interrato. La saracinesca di accesso al garage periziato si trova nell'angolo Sud-Ovest, tra il vano autoclave comune della "Scala D" e il portone di accesso alla stessa "Scala D" che si trova al piano interrato.

Amministrazione condominiale

La palazzina "Scala D", per quanto riferito dal debitore esecutato durante il sopralluogo, non risulta avvalersi di alcun professionista in qualità di amministratore di condominio. L'amministrazione è affidata all'assemblea dei condomini, che bonariamente dividono le spese di gestione, stimate – quelle ordinarie - in € 20, 00 mensili. Durante il sopralluogo il debitore esecutato ha sostenuto di non avere morosità rispetto al condominio; stante la gestione interna dell'amministrazione condominiale non è stato possibile appurare con evidenze documentali eventuali morosità.

Esposizioni e confini

L'appartamento presenta tre esposizioni: a Nord e Sud, alle quali corrispondono due cortili serviti rispettivamente il primo da due porte finestre, il secondo da una porta finestra e una finestra; a Ovest, parzialmente, mediante una parete esterna senza aperture. L'esposizione alla radiazione

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



solare e la luminosità sono tuttavia ridotte a causa dell'ubicazione a piano terra e a causa della presenza di altri edifici nelle sue prossimità. Ciò può valutarsi come un fattore negativamente incisivo sul confort termico, sull'efficienza energetica e sull'impatto termico-ambientale dell'appartamento.

L'appartamento confina a Nord, tramite cortile di pertinenza esclusiva, con altra sezione di cortile di pertinenza di altro appartamento; a Est con viottolo di ingresso comune, vano scala "D" e con altro appartamento del medesimo piano; a Sud, tramite cortile di pertinenza esclusiva, con vicolo cieco di via Rua; a Ovest con altra proprietà.

Il garage confina a Nord con passaggio carrabile comune e con locale autoclave comune; a Est con vano "Scala D"; a Sud con terrapieno; a Ovest con locale autoclave comune. Ha esposizione a Nord, dove insiste la saracinesca d'accesso; a Sud, mediante quattro finestrelle sottotetto che permettono l'ingresso di luce solare dal piano terra.

Ubicazione

I due immobili si trovano ad Aci Catena, un comune facente parte della città metropolitana di Catania e che conta 28.124 abitanti con una densità abitativa di 3.300,3 abitanti per km² (fonte: 2024 - UrbiStat S.r.l.). Aci Catena confina a Nord – Nord/Est col Comune di Acireale, a Nord – Nord/Ovest col Comune di Aci Sant'Antonio, a Ovest col Comune di Valverde, a Sud – Sud/Est col Comune di Aci Castello. Dista 15 km circa da Catania, alla quale è collegata mediante la stazione ferroviaria di Acireale o, via automobile, mediante la S.S. 114 o l'autostrada A18.

Il contesto urbano in cui si trovano gli immobili è prettamente residenziale, per quanto ubicato al confine Sud/Est dell'abitato di Aci Catena. Confina infatti con un'ampia zona verde, privata e non accessibile, che la separa dalla frazione di Aci Platani.

L'appartamento si trova al civico 52, in un vicolo cieco di via Rua che risulta di non agevole percorribilità per autoveicoli a motivo della sua ridotta larghezza. Risulta pertanto disagiata –

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

nonché molto limitata, per numero di stalli disponibili - la possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze del portoncino di ingresso alla palazzina "Scala D", dove si trova l'appartamento.

L'accesso carrabile ricavato in prossimità del civico 52 di via Rua, sul "Cortile Sud" dell'appartamento, che garantisce un posto auto riservato sul piano strada – per quanto l'appartamento non sia direttamente accessibile dal Cortile Sud - colma questa limitazione sebbene si trovi oltre la restrizione del viottolo cieco e quindi risulti accessibile solo a veicoli di dimensioni contenute.

La pertinenza del garage, oggetto contestuale della procedura immobiliare, riduce ulteriormente le limitazioni legate all'ubicazione, garantendo un ulteriore posto auto. Ciò impone tuttavia di compiere una rampa di scale, non ascensorata, per raggiungere, dal piano interrato dov'è ubicato il garage, il piano terra dove si trova la porta di accesso all'appartamento. A meno di utilizzare l'accesso carrabile di via Rua 26 per giungere al civico 52 di via Rua.

Il contesto urbano in cui si trovano gli immobili è densamente abitato e caratterizzato da numerosi condomîni in palazzine multipiano, di anno di costruzione tra il 1930 e il 1990, che non superano i tre piani raggiunti dalla palazzina in cui si trova lo stesso.

L'ubicazione dell'appartamento risulta di particolare interesse per i seguenti motivi:

- L'appartamento affaccia sul lato Sud, mediante cortile, sul vicolo cieco di via Rua; sul lato Nord, mediante cortile, su spazio comune del condominio. Si tratta delle uniche due esposizioni servite da finestre e porte finestre. Questa particolare condizione garantisce all'appartamento una elevata protezione dai rumori esterni e al contempo un livello di privacy superiore agli appartamenti che affacciano su strade trafficate.
- L'appartamento, nonostante si trovi nella periferia Sud-Est del comune di Aci Catena, è prossimo ai servizi primari per un'immobile residenziale (es. supermercati, farmacie, etc...)

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

- La caratteristica principale dell'appartamento è la presenza di due cortili, a Nord (30m²) e a Sud (40m²), con una superficie complessiva di poco inferiore a quella dell'appartamento stesso. Ciò conferisce un plusvalore, legato alla vivibilità degli spazi aperti, soprattutto nei periodi caldi e temperati dell'anno.
- Il Cortile Sud ha accesso carrabile e garantisce un posto auto sul piano strada, nelle immediate vicinanze del portoncino di accesso del civico 52. Nello stesso cortile è stato ricavato un piccolo orto-giardino sul quale insistono alcuni alberi da frutto.
- L'appartamento ha come pertinenza un garage, che garantisce almeno un posto auto. Questo particolare compensa, in parte, l'ubicazione del viottolo di accesso della palazzina su di uno stretto vicolo cieco (seguirà approfondimento) e rende l'appartamento maggiormente appetibile a piccole famiglie, ritenendo l'automobile un mezzo di trasporto indispensabile, considerata l'ubicazione dell'appartamento, per raggiungere i principali centri limitrofi e anche i principali servizi ai quali un'immobile residenziale è necessario attinga (es. supermercati, farmacie, etc...).
- Caratteristica che aggiunge valore al garage è la sua ubicazione: all'interno di uno spazio comune condominiale che ne facilita l'accessibilità e l'utilizzo, e ne aumenta anche la sicurezza – essendone l'accesso carrabile limitato da un cancello con serratura - rispetto a garage ubicati sul piano stradale aperto al traffico pubblico.
- Altra peculiarità che apporta valore al garage di pertinenza dell'appartamento è data dal fatto che questo si trova esattamente al di sotto dell'appartamento, a questo collegato mediante una unica rampa di scale – la scala condominiale – seppur non ascensorata.

Tra gli aspetti svantaggiosi, legati all'ubicazione, si evidenziano:

- Il vicolo cieco dove è sito il civico 52 di via Rua è particolarmente stretto, sprovvisto di marciapiede e consente il passaggio solo a veicoli di dimensioni ridotte, comportando

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

inoltre complessità di manovra nell'uscita e un numero assolutamente insufficiente – considerate il numero di abitazioni che insistono sul vicolo – di parcheggi liberi. La strada nella quale è più agevole parcheggiare liberamente, per raggiungere l'appartamento, è via Aldo Moro, che si trova a circa 100 metri dal civico 52 di via Rua. Di fatto, l'accesso al civico 52 di via Rua, se non per via pedonale, risulta più disagiata rispetto a un accesso ubicato su una strada non senza sbocco, dotata di marciapiede e con possibilità di parcheggio libero nelle sue prossimità.

- Nonostante la tripla esposizione, l'effettiva esposizione alla radiazione solare e la luminosità sono ridotte a causa dell'ubicazione a piano terra e a causa della presenza di altri edifici nelle sue prossimità. Ciò può valutarsi come un fattore negativamente incisivo sul confort termico, sull'efficienza energetica e sull'impatto termico-ambientale dell'appartamento.
- La palazzina dove si trova l'appartamento non è ascensorata. Essendo quest'ultimo ubicato a piano terra si tratta di una limitazione solo parziale e circoscritta all'utilizzo del garage al piano interrato.
- Il condominio non risulta collegato in maniera assidua e agevole, mediante mezzi pubblici, ai principali centri limitrofi. Il vettore che effettua il servizio, l'AST (Azienda Sicilia Trasporti), prevede una sola linea (Acireale-Aci Catena-Ficarazzi-Catania), che collega Aci Catena ai due centri urbani più rilevanti ad essa vicini, Catania e Acireale. La linea prevede 7 corse giornaliere di andata e 7 di ritorno, nei giorni feriali, a distanza di tempo non regolare. La sola e unica fermata ad Aci Catena si trova in via Santa Maria del Sangue, a circa 14 minuti a piedi da via Rua 52.

Non è stato possibile individuare dati statistici sulla qualità dell'aria e sui livelli di rumorosità.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

La presente relazione è di natura esclusiva e personale - è vietata ogni
 pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

- **Esterno condominio**

L'esterno del condominio "Scala D" appare in condizioni buone. Non appare essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione, dalla data in cui è presumibile sia stato costruito, ma risulta ben conservato. Alcuni dei balconi dei piani superiori risultano essere stati adibiti a uso veranda mediante strutture in vetro e metallo non omogenee con lo stile e i colori della palazzina. Il viottolo di accesso alla Scala D risulta, anch'esso, in buone condizioni.

- **Esterno appartamento**

Con riferimento ai locali così nominati nell'Allegato 11, si riporta quanto periziato riguardo:

Legenda

Fatiscente: Struttura e finiture da ristrutturare

Mediocre: Finiture da ristrutturare

Discreta: Necessita interventi di ristrutturazione minori

Buona: Finiture con imperfezioni minori

Nuovo: Locale appena ultimato o ristrutturato

Cortile Sud	UTILIZZO: Cortile – Posto auto - Giardino			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
	DESCRIZIONE			
Tetto	Lo spazio esterno è parzialmente coperto dal balcone dell'appartamento soprastante (altezza 2.73m).			
Pareti	Nessun particolare da segnalare, fatta eccezione per un lavandino ricavato sulla parete Nord.			

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Pavimento	Il balcone è pavimentato con piastrelle. Il resto della superficie, è asfaltata con cemento.	
Porte	Non presenti.	
Infissi esterni	Una finestra e una porta finestra, entrambi in vetro e metallo anni '80; che danno accesso rispettivamente al Bagno e alla Cucina.	
MISURAZIONI		
Altezza	Lato 1	Lato 2
/	5.0 m	Max 8.9 m; Min 7.1 m
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	Sì	A parete, sulla parete Nord
Riscaldamento	No	
Idraulico	Sì	È presente un lavandino, ricavato sulla parete Nord. Accanto a questo sono presenti gli attacchi all'impianto idraulico per la lavatrice.
Telefonico	No	
Televisivo	No	
Citofonico	No	

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



Antifurto	No	
Elementi di pregio	Sì	Giardino, orto e posto auto
Annotazioni generali <ul style="list-style-type: none"> • Ha superficie 42m². • Non riportata in planimetria è presente un'apertura mediante cancello scorrevole sul confine Nord col vicolo cieco di via Rua, in cui si trova il civico 52. L'apertura è di 3.15 m ed è carrabile e permette l'utilizzo di parte del Cortile come posto per un'automobile di medie dimensioni. Un particolare di particolare pregio considerate le già citate caratteristiche dello stabile, legate all'ubicazione. • Nel cortile è stato ricavato dello spazio, messo a verde, sui lati Ovest ed Est, e parzialmente sui lati Sud-Est e Sud-Ovest, utilizzato come orto e giardino per alberi da frutto. • È presente un'apertura sulla ringhiera del balcone, non segnalata in planimetria, che permette l'accesso alla parte Sud del Cortile. Nella planimetria originaria non risulta alcuna apertura che permetta l'accesso alla parte Sud del cortile. Appare quindi più probabilmente un errore commesso nella presentazione della planimetria o durante l'esecuzione dei lavori di costruzione. • Il Cortile Sud risulta inoltre svilupparsi su due livelli. Un primo livello piano strada, un secondo livello più basso, soprastato dal balcone di pertinenza dell'appartamento. È presente un piccolo 		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcoun@pec.it

pone in metallo che permette di accedere dal balcone al livello più basso e una scala, in cemento, che permette di avere accesso al secondo livello, piano strada.

Cortile Nord	UTILIZZO: Cortile			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
DESCRIZIONE				
Tetto	Il cortile è parzialmente coperto dalla terrazza del piano soprastante (altezza 2.73m).			
Pareti	Nessun particolare da segnalare			
Pavimento	Piastrille			
Porte	Non presenti			
Infissi esterni	Porte finestre in vetro e metallo anni '80.			
MISURAZIONI				
Altezza	Lato 1	Lato 2		
/	3.56 m	7.5 m		
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcoun@pec.it

Illuminazione	Sì	A parete, sull'unica parete dell'immobile, la parete Sud
Riscaldamento	No	
Idraulico	No	
Telefonico	No	
Televisivo	No	
Citofonico	No	
Antifurto	No	
Elementi di pregio	No	
Annotazioni generali <ul style="list-style-type: none"> • Ha superficie 30m². • Il perimetro del cortile è delimitato a Nord, Est e Ovest da una ringhiera continua senza aperture. A Nord ed Ovest, il cortile confine con medesimo cortile di proprietà diversa, 		

insistente sul medesimo fabbricato ma di "Scala" diversa. A Est confine con medesimo cortile di proprietà diversa, insistente sul medesimo fabbricato, e sulla medesima scala, "Scala D".

- **Esterno Garage**

Il viottolo che da via Rua 26 dà accesso al locale garage condominiale dove è ubicato il garage oggetto della procedura esecutiva, al momento del sopralluogo si presenta in condizioni discrete, sufficienti a garantire la fruibilità dello stesso. Il cancello che separa gli spazi di pertinenza dei limitrofi stabili, che condividono l'accesso da via rua 26, risulta funzionante. Il locale garage di pertinenza dell'appartamento, indicato come "int. 17", risulta conforme per condizioni esterne al resto dei locali a esso assimilabili presenti nel medesimo spazio. Non presenta rifiniture esterne. La saracinesca di accesso è posta sulla parete nord, è in metallo e si movimenta mediante sollevamento/abbassamento rigido a inclinazione.

Non è stato possibile verificare le condizioni del Locale Comune autoclave in quanto chiuso con lucchetto.

- **Interno Condominio**

La scala D comune, che collega i pianerottoli dello stabile, si trova in buone condizioni di conservazione. È presente illuminazione per ogni pianerottolo fatta eccezione per la rampa di scale che porta al piano interrato.

- **Interno appartamento**

L'appartamento periziato risulta in condizioni tra il buono e il discreto. Segue elenco dei locali periziati all'interno dell'appartamento - limitatamente alle superfici periziabili in

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

quanto non occupate da mobilia - secondo denominazione presente nell'Allegato 11

(Planimetria descrittiva sub 19).

Legenda

Fatiscente: Struttura e finiture da ristrutturare

Mediocre: Finiture da ristrutturare

Discreta: Necessita interventi di ristrutturazione minori

Buona: Finiture con imperfezioni minori

Nuovo: Locale appena ultimato o ristrutturato

Locale 3	UTILIZZO: Ingresso-Corridoio			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
DESCRIZIONE				
Tetto	Imbiancato di recente			
Pareti	Imbiancate di recente; presente qualche scalfittura di scarsa entità negli angoli			
Pavimento	Piastrille marrone chiaro			
Porte	Porta di accesso non blindata in legno, comunicante col pianerottolo denominato “Scala D comune” nella planimetria di riferimento.			
Infissi esterni	Non presenti			
MISURAZIONI				

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Altezza		Lato 1	Lato 2
2.7 m		1.3 m	4.3 m
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Sì		
Riscaldamento	No		
Idraulico	No		
Telefonico	Sì		
Televisivo	No		
Citofonico	Sì		
Antifurto	No		
Elementi di pregio	No		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



Annotazioni generali

Cucina	UTILIZZO: Cucina			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
	DESCRIZIONE			
Tetto	Nessun particolare da segnalare			
Pareti	Ricoperte in maiolica fino all'altezza di 1.6 m			
Pavimento	Piastrelle			
Porte	Legno e vetro			
Infissi esterni	Porta finestra in vetro e metallo anni '80.			
MISURAZIONI				
Altezza	Lato 1		Lato 2	
2.7 m	3.1 m		3.9 m	
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	Sì			
Riscaldamento	No	Predisposizione all'installazione di Climatizzatore/Pompa di		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

		calore.
Idraulico	Sì	È presente un lavabo, accanto al piano cucina
Telefonico	No	
Televisivo	Sì	
Citofonico	No	
Antifurto	No	
Elementi di pregio	No	
Annotazioni generali <ul style="list-style-type: none"> La cucina è servita da forno alimentato da bombola a gas. 		

Bagno	UTILIZZO: Bagno			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
	DESCRIZIONE			
Tetto	Circoscritte tracce di umidità provenienti dall'appartamento soprastante			
Pareti	Tracce di umidità circoscritte, dovute al corrente utilizzo del locale. È presente maiolica a parete fino all'altezza di 1.8 m. Parte della maiolica, in corrispondenza con l'allaccio dello scaldabagno elettrico, risulta divelta e non ripristinata.			

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Pubblicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



Pavimento	Piastrelle	
Porte	In legno	
Infissi esterni	Finestra in vetro e metallo anni '80.	
MISURAZIONI		
Altezza	Lato 1	Lato 2
2.4 m	3.7 m	Max 2.7 m; Min 1.2 m
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	Sì	
Riscaldamento	No	
Idraulico	Sì	Sono presenti wc; bidet; lavabo; vasca da bagno. L'acqua calda è generata da una caldaia elettrica ubicata nel medesimo locale.
Telefonico	No	

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Pubblicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo o la ristampa senza permesso scritto dal proprietario.
 Pubblicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo o la ristampa senza permesso scritto dal proprietario.
 Pubblicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo o la ristampa senza permesso scritto dal proprietario.

marco.dimauro@pec.it

Televisivo	No	
Citofonico	No	
Antifurto	No	
Elementi di pregio	No	
Annotazioni generali <ul style="list-style-type: none"> L'altezza del locale è inferiore rispetto all'altezza degli altri locali, a differenza di quanto riportato in planimetria. 		

Rip	UTILIZZO: Ripostiglio			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
	DESCRIZIONE			
Tetto	Nessun particolare da segnalare			

Pareti	Nessun particolare da segnalare	
Pavimento	Piastrelle	
Porte	In legno	
Infissi esterni	Non presenti	
MISURAZIONI		
Altezza	Lato 1	Lato 2
2.7 m	2.1 m	1.7 m
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	Sì	A parete, sulla parete Ovest
Riscaldamento	No	
Idraulico	No	

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



Telefonico	No	
Televisivo	No	
Citofonico	No	
Antifurto	No	
Elementi di pregio	No	
Annotazioni generali		

Locale 1	UTILIZZO: Camera da letto			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
	DESCRIZIONE			
Tetto	Tracce di umidità sul lato Ovest			
Pareti	Tracce di umidità sul lato Ovest			
Pavimento	Piastrille			

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



Porte	In legno	
Infissi esterni	Porta finestra in metallo e vetro anni '80	
MISURAZIONI		
Altezza	Lato 1	Lato 2
2.7 m	3.9 m	3.2 m
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	Sì	
Riscaldamento	No	Predisposizione all'installazione di Climatizzatore/Pompa di calore.
Idraulico	No	
Telefonico	No	
Televisivo	Sì	
Citofonico	No	

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Pubblicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it



Antifurto	No	
Elementi di pregio	No	
Annotazioni generali		

Locale 2	UTILIZZO: Camera da Letto padronale			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input checked="" type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
	DESCRIZIONE			
Tetto	Tracce di umidità sul lato Nord			
Pareti	Tracce di umidità sul lato Nord e Sud			
Pavimento	Piastrelle			
Porte	In legno			
Infissi esterni	Porta finestra in metallo e vetro anni '80			
MISURAZIONI				
Altezza	Lato 1		Lato 2	

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcoun@pec.it

2.7 m		3.9 m	3.9 m
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Sì		
Riscaldamento	No	Predisposizione all'installazione di Climatizzatore/Pompa di calore.	
Idraulico	No		
Telefonico	No		
Televisivo	Sì		
Citofonico	No		
Antifurto	No		
Elementi di pregio	No		
Annotazioni generali			

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

- **Interno Garage**

Il garage è composto da un solo e unico locale, denominato "Cantina" in planimetria (Allegato 5), con saracinesca di accesso in metallo che dà su passaggio carrabile comune.

Cantina	UTILIZZO: Box Auto			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input checked="" type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Nuovo
	DESCRIZIONE			
Tetto	Non rifinito			
Pareti	Non rifinite			
Pavimento	Asfalto, cemento.			
Porte	Non presenti			
Infissi esterni	Portone in metallo, con apertura a sollevamento			
MISURAZIONI				
Altezza	Lato 1	Lato 2		
2.5 m	3.1 m	6.9 m		
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	Sì	A tetto		
Riscaldamento	No			

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Idraulico	Sì	È stato ricavato l'allaccio idrico sulla parete Ovest e vi è stato posizionato un lavabo. L'allaccio ha derivazione dall'appartamento di proprietà del debitore esecutato, nello specifico dal "Cortile Sud", che lo sovrasta.
Telefonico	No	
Televisivo	No	
Citofonico	No	
Antifurto	No	
Elementi di pregio	No	

Annotazioni generali

- Il debitore esecutato ha spiegato, durante il sopralluogo, di aver ampliato il locale ricavando spazio aggiuntivo – misurato in 1.9m per 3.1m - dal terrapieno confinante con la parete Sud del locale, che è stata abbattuta. L'intervento è avvenuto senza autorizzazione né tracciabilità dei lavori.

• Impianti

- **Impianto riscaldamento:** Risulta funzionante. L'appartamento non risulta servito da gas di città, per quanto il servizio sia fruibile per la palazzina "Scala D" e usufruito da altre proprietà nella medesima Scala. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldabagno elettrico.
- **Impianto elettrico:** Risulta funzionante. Non è stato fornito schema elettrico dell'appartamento. L'impianto appare quello originario messo in opera durante la costruzione dell'immobile.
- **Impianto idrico:** Risulta funzionante.
- **Impianto Antifurto:** Non presente.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

- **Altri impianti**

L'impianto televisivo risulta presente e funzionante, collegato a un'antenna indipendente posizionata sulla ringhiera del cortile Sud.

L'impianto telefonico è presente ma non utilizzato. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'impianto citofonico è presente e funzionante, come pure il campanello alla porta di accesso dell'immobile.

Localizzazione:

- a) Appartamento - via Rua 52, Aci Catena (CT).
- b) Garage - via Rua 26, int 17, Aci Catena (CT).

Coordinate ingresso immobile:

- a) Appartamento - 37.59764120504871, 15.144789346454601
- b) Garage - 37.597766000047834, 15.144723785337316

Identificativi Catastali:

- a) Appartamento - NCEU, Comune Aci Catena (CT), Foglio 4, Particella 661, sub. 19 (ex Particella 51, sub. 30), Via Rua n. 52, Piano T., Scala "D", categ. A/3 (ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO), cl. 6, vani 4, R.C. € 227,24
- b) Garage - NCEU, Comune di Aci Catena al foglio 4, Particella 661, sub. 41 (ex Particella 51 sub. 54), Via Rua n. 26, Piano S1, interno "17", categ. C/6, cl. 4, cons. m² 15, R.C. € 33,31.

m) VALORE DI STIMA

- a) **Appartamento**

Mq Commerciali: Totale: 81m²; Totale escluse aree scoperte: 72m².

- b) **Garage**

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui si esclude ogni personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

Mq Commerciali: Totale: 15m²

Considerato il lotto indiviso, costituito da appartamento e garage, i valori complessivi che se ne ricavano sono i seguenti:

Valore nel libero mercato: € 64.023,00

Valore nell'ambito delle vendite con assenza di garanzia da vizi: € 54.420,00

L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina non ascensorata di tre piani fuori terra, nel Comune di Aci Catena, e ha come pertinenza un garage posto al piano interrato della medesima palazzina.

Le condizioni globali dell'appartamento e del garage appaiono tra il discreto e il buono. Così come le condizioni interne ed esterne della palazzina denominata "Scala D".

Per un migliore efficientamento energetico, l'appartamento necessiterebbe della sostituzione degli infissi, che sono tuttavia – per quanto obsoleti – ancora funzionali; dell'installazione di uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria di classe energetica superiore.

La condizione degli impianti dell'appartamento, così come quella degli infissi esterni, appare tuttavia coerente e confacente con un immobile del 1985 accatastato come "Abitazione di tipo economico": per questo motivo nella stima del valore dell'immobile non sono stati ritenuti essere un *malus*. Allo stesso modo, le marginali tracce di umidità presenti a tetto e a parete – in maniera più accentuata nel "Locale 2" - appaiono connaturate nell'ordinario utilizzo dell'appartamento, non ne inficiano la salubrità e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria che non risultano rilevanti ai fini della stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato sono stati utilizzati due metodologie:

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

• Valori comparabili

Ciò premesso, dal 2019 a oggi, per immobili facenti parte dello stesso edificio, è stato registrato un solo atto di compravendita, utilizzabile come comparabile (appartamento A/3 con Garage C/6) per la stima del valore complessivo dell'immobile oggetto di perizia. Un'altra compravendita è stata registrata nel medesimo periodo, ma solo per quel che riguarda il garage (C/6). Di seguito è riportata la tabella dei comparabili, comprendenti i dati utili alla stima effettuata.

Tabella 1 - Analisi comparabili

	Data	Indirizzo	Scala	Piano	Cat	Vani	Mq	Prezzo	Vendita	Prezzo mq
1	29-mar-23	Via Rua 52	D	2	A/3	4	77	40000	1000/1000	396.0396
			D	S1	C/6	1	24			
2	23-ott-23	Via Rua 26		S1	C/6	1	13	5000	1000/1000	384.6154

I valori del comparabile numero 1, ritenuto il più attinente al caso in esame, risultano certamente validi con tuttavia una peculiarità: l'immobile residenziale usato come comparabile si trova al secondo piano di una palazzina non ascensorata, pertanto il valore di mercato risulta ridotto rispetto a un immobile della medesima palazzina che si trovi al piano terra, come l'immobile oggetto della perizia, poiché non soffre il deficit della mancanza di ascensore per raggiungere il pianerottolo d'ingresso. Inoltre, quest'ultimo, rispetto all'immobile periziata, non ha di pertinenza cortili a uso esclusivo di superficie paragonabile.

L'analisi del comparabile numero 2, insistente nel medesimo viottolo comune in cui si trova il garage oggetto della perizia, conferma che il prezzo al m² ottenuto dal comparabile numero 1 (€/m² 396,00), che somma appartamento e garage, sia un'approssimazione affidabile essendo i due prezzi al m² quasi pari. Si premette tuttavia che gli atti di compravendita visionati per la ricerca dei comparabili, dai quali scaturiscono i dati in tabella, non riportano informazioni circa le condizioni interne degli immobili.

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, ricavata la stima del prezzo al m² dell'immobile comparabile, si è proceduto a stimare il valore dell'immobile oggetto della

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marco.dimauro@pec.it

procedura esecutiva secondo questo metodo: moltiplicando i metri quadrati complessivi degli immobili pignorati (81m² appartamento, 15 m² garage, per un totale di 91m²), per la stima del valore al m² ottenuto dall'analisi dei comparabili. Risultante in **€ 38.061,00**.

La stima finale si ritiene vada tuttavia prudenzialmente ricalcolata in funzione di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile periziato rispetto all'immobile comparato:

- La stima del valore così condotta ha potuto prendere in esame un solo immobile, del quale non si ha contezza circa lo stato degli interni. Considerato quanto emerso e riportato riguardo le condizioni dell'appartamento e del garage oggetto della perizia, appare prudentiale utilizzare un coefficiente correttivo al rialzo del 10% sulla stima ricavata.
- L'immobile utilizzato per la comparazione si trova al secondo e ultimo piano fuori terra della medesima palazzina, che risulta priva di ascensore. Questo particolare comporta un deprezzamento mediamente valutato, sul mercato immobiliare, nel 15% del valore dell'immobile. Ciò comporta una correzione del 15% in rialzo rispetto al valore riportato nell'atto di vendita al momento della comparazione con l'immobile periziato, che trovandosi al piano terra non usufruisce del servizio di ascensore come indispensabile per raggiungere il pianerottolo.
- Si ritiene dover considerare inoltre la superficie dei due cortili, pari a 72m² in totale, di pertinenza dell'immobile periziato. A fronte del solo balcone di ridotte dimensioni, di pertinenza dell'immobile comparato. La superficie dei due cortili conferisce un plusvalore all'immobile oggetto della perizia, stante il conseguente aumento della superficie calpestabile e la conseguente possibilità di un più flessibile utilizzo degli spazi esterni rispetto ad appartamenti provvisti di soli balconi. Come dimostrato dalla presenza di un orto-giardino

Dott. Ing. Marco Di Mauro

la pubblicazione ufficiale a cui si fa riferimento personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

nel "Cortile Sud". Pertanto appare prudente impiegare un coefficiente correttivo di un ulteriore 20% rispetto al valore dell'immobile.

- La possibilità di utilizzare parte del "Cortile Sud" come posto auto sul piano stradale, inoltre, garantisce in un contesto in cui il parcheggio appare difficoltoso e l'utilizzo di un veicolo necessario, un ulteriore fattore di pregio per la zona e per un immobile di tipo economico, il che induce a rivalutare il valore dell'immobile del 10%.

Ne consegue, per le osservazioni esposte, la necessità di adottare un **coefficiente correttivo del 60%** rispetto al valore ottenuto dall'analisi dei comparabili.

Ciò permette di riconsiderare il valore di vendita, ottenuto seguendo tale metodo (€ 38.061,00), stimandolo in € **60.897,00**.

• Valori OMI

Considerata la ridotta dimensione campionaria a disposizione per la valutazione del valore di mercato mediante comparabili, in via prudenziale si è ritenuto opportuno interrogare le valutazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare relative alla zona di appartenenza dell'immobile (B1) all'interno del Comune di Aci Catena (Allegato 10).

Questa ricerca ha permesso di riscontrare come per immobili di categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), il valore tabellare di mercato oscilla tra € 500,00 ed € 700,00 per m²; per immobili di categoria C/6 della tipologia "Box" (essendo i 15m² dell'immobile in oggetto, sufficienti al parcheggio di una sola auto), oscilla tra € 650,00 ed € 970,00 per m².

In relazione alle già discusse condizioni interne ed esterne degli immobili, in via prudenziale, per la stima del valore al m² si è utilizzato un coefficiente di 0.9 sullo scarto tra valore massimo e minimo, risultante in un valore sommato al valore minimo. Tale da determinare:

Dott. Ing. Marco Di Mauro

La presente relazione è di uso esclusivo personale - è vietata ogni
 pubblicazione ufficiale o a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

- Per l'appartamento, stima del valore di mercato pari a €/m² 680,00
- Per il garage, stima del valore di mercato pari a €/m² 938,00

In base ai valori stimati, considerando 81m² appartamento, 15m² garage, dalla moltiplicazione dei rispetti valori al m² si ottiene:

- Per l'appartamento, stima del valore di mercato pari a € 55.080,00
- Per il garage, stima del valore di mercato pari a € 14.070,00

Che a loro volta determinano un valore complessivo di **€ 69.150,00**.

Considerata la forbice tra le due differenti valutazioni ottenute con i due differenti metodi indicati, per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzata la media aritmetica, ottenendo la stima finale del più probabile valore sul mercato di **€ 65.023,00**.

A questa cifra, tuttavia, si ritiene vadano sottratte prudenzialmente le seguenti voci:

a) Spese per sanabilità degli abusi: **€ 1.000,00**

Sottraendo la voce a, al valore totale dell'immobile stimato, si ottiene un valore finale omnicomprensivo di **€ 64.023,00**

Poiché il mandato del Giudice chiede di calcolare una riduzione forfettaria per tenere in considerazione che la vendita forzata non offre garanzie contro i vizi, stante le condizioni complessivamente tra il buono e il discreto degli immobili, lo scrivente propone di utilizzare una **riduzione del 15%** circa per un valore di stima pari a **€ 54.420,00**.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

n) VENDITA IN LOTTI

Trattasi di un unico appartamento con garage di pertinenza

o) FOTOGRAFIE ALLEGATE SEPARATAMENTE

Le fotografie sono state allegate separatamente al fine di facilitare la pubblicazione dei diversi file.

p) BENE INDIVISO

Gli immobili sono stati pignorati per intero e per tanto non si tratta di quota indivisa.

q) Più BENI PIGNORATI PER QUOTA

Gli immobili sono stati pignorati per intero e per tanto non si ritiene di dover rispondere al punto in oggetto.

r) APPENDICE: elenco dei quesiti

- a. identifichi esattamente il bene pignorato indicato in premessa, 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;

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

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

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it



- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

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).

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il ristampio personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

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

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

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

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

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

Si allegano

- Allegato 1 - Ispezione ipotecaria con formalità
- Allegato 2 – Relazione notarile
- Allegato 3 - Visura storica sub 19
- Allegato 4 - Visura storica sub 41
- Allegato 5 - PLN sub 41
- Allegato 6 - PLN sub 19
- Allegato 7 - Certificato di Residenza
- Allegato 8 - Relazione notarile
- Allegato 9 - PRG foglio 7 Comune Aci Catena
- Allegato 10 - OMI Aci Catena
- Allegato 11 - Planimetria descrittiva aggiornata sub 19 – 41
- Allegato 12 - Ispezione ipotecaria formalità 2013
- Allegato 13 - Ispezione ipotecaria formalità 2017
- Allegato 14 - Ispezione ipotecaria formalità 2023
- Allegato 15 – Collaudo
- Allegato 16 - Certificati Agibilità

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

- Allegato 17 - Concessioni edilizie
- Allegato 18 - Verbale di sopralluogo
- Allegato 19 – Tracciabilità invio raccomandata comunicazione inizio attività
- Allegato 20 - Foto interno-esterno condominio-immobili
- Allegato 21 - Autocertificazione trasmissione atti perizia

Catania, 24/01/2024

In fede

Dott. Ing. Marco Di Mauro