TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

Esecuzioni mobiliari e immobiliari

Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Cristiana Delfa

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2024 R.G.E.I.

Aci Castello, 18/06/2026

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Massimiliano Grasso

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

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA
dott. ing. Massimiliano Grasso
Via Domenico Tempio n. 8, 95021 – Aci Castello (CT)
347.6206410 – massimiliano.grasso@ingpec.eu

1. INDICE

1. INDICE 2
2. PREMESSE 6
3. RELAZIONE 8
3.1. Operazioni preliminari 8
3.2. Risposte ai quesiti del mandato 9
3.2.a. Acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile. 9
3.2.b. 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. 9
3.2.c. 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. 11
3.2.d. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa 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. 11
3.2.e. 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597). 11
3.2.f. 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. 13
3.2.g. 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. 13

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

3.2.h. Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene; in particolare, per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. 13

3.2.i. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i dallo strumento urbanistico comunale vigente. 14

3.2.j. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. 14

3.2.k. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. 15

3.2.l. Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentarla 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 a 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 e i relativi costi. 15

3.2.m. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota. 15

3.2.n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 16

3.2.o. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente. 16

3.2.p. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 16

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

3.2.q. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 16

3.2.r. Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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). 17

3.2.s. 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, l'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. 17

3.2.t. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione). 20

3.2.u. 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. 23

3.2.v. 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. 23

3.2.w. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due 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. 23

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

3.2.x. 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. *23*

3.2.y. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente. *24*

4. ELENCO ALLEGATI 24

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

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA
dott. ing. Massimiliano Grasso
Via Domenico Tempio n. 8, 95021 – Aci Castello (CT)
347.6206410 – massimiliano.grasso@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

Esecuzioni mobiliari e immobiliari

Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Cristiana Delfa

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2024 R.G.E.I.

2. PREMESSE

Con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catania (Sezione Sesta Civile – Esecuzioni mobiliari e immobiliari), dott.ssa Cristiana Delfa, lo scrivente dott. ing. Massimiliano Grasso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4928, è stato nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in oggetto.

Il mandato da espletare, secondo quanto indicato nel decreto di nomina per l'incarico di stima del 01/04/2026, sottoponeva l'esperto allo svolgimento delle seguenti attività:

a. *Acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;*
b. *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;*
c. *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;*
d. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa 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;*
e. *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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597);*

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

f. 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;

g. 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;

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

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

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

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

l. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentarla 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 a 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 e i relativi costi;

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

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

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

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

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

r. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).

s. 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

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

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, l'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;

t. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

u. 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;

v. 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;

w. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due 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;

x. 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;

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

3. RELAZIONE

3.1. Operazioni preliminari

Fissato l'inizio delle operazioni peritali per le ore 16:00 del 24/04/2026 (comunicato alle parti tramite PEC e Raccomandata A/R), il C.T.U. si è recato presso i beni oggetto della procedura – costituiti da un appartamento (piano primo) e garage (piano sottostrada) facenti parte di una palazzina residenziale edificata nella fraz. Aci San Filippo del Comune di Aci Catena (CT) – al fine di eseguire gli accertamenti del caso.

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

A detto sopralluogo, oltre allo scrivente C.T.U. e al nominato custode giudiziario avv. Federica Fischetti, erano presenti:

- per parte procedente, nessuno;
- per parte esecutata, il debitore.

Con particolare riguardo a quanto specificatamente richiesto dal mandato, nel corso delle indagini sui luoghi il C.T.U. ha avuto cura di visionare gli immobili oggetto della procedura, rilevandone tutti gli elementi necessari alla completa identificazione e descrizione, ha effettuato accurato accertamento dello stato dei luoghi (prendendone appunti su separati fogli) e ha completato le operazioni peritali redigendo apposito/i verbale/i (**Allegato 1**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica degli stessi (**Allegato 2**) e ne ha eseguito accurato rilievo metrico (**Allegato 3**), onde poter avere immediati riscontri su diversi particolari delle indagini. Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto del procedimento, oltre che offrire un immediato riscontro degli elementi maggiormente significativi emersi nel corso delle ispezioni, il C.T.U. ha acquisito i dati catastali, ipotecari e urbanistici dei beni stessi, accertandone i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (**Allegato 1**).

3.2. Risposte ai quesiti del mandato

In merito al mandato sopra richiamato e in base alle operazioni preliminari anzidette, con serena coscienza e serietà professionale lo scrivente C.T.U. espone quanto segue.

3.2.a. Acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile.

INDAGINI IPO-CATASTALI E PROVENIENZA – In merito a dette indagini, il C.T.U. ha acquisito tutte le documentazioni occorrenti, allegandone copia e fornendone opportuna descrizione all'interno di ciascuno dei pertinenti paragrafi appresso riportati.

3.2.b. 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.

IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI – Il C.T.U. ha identificato i beni oggetto della presente procedura, nonché i relativi dati catastali e i confini come appresso descritto:

I1) **<u>Appartamento</u>** per civile abitazione, ubicato al piano primo della palazzina residenziale accessibile dai civici 33 (ingresso pedonale) e 35 (ingresso carrabile) della pubblica Via

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

Marchese di Casalotto, fraz. Aci San Filippo del Comune di Aci Catena (CT) – **foto 1, 2, 3 e 4**. L'appartamento, non direttamente prospiciente la pubblica Via M. di Casalotto, è catastalmente identificato – per quanto risulta dal sopralluogo e dai documenti prodotti – come segue:

Tipo d'immobile	*N.C.E.U.*	*Foglio*	*Particella*	*Subalterno*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
Appartamento	Aci Catena (CT)	6	178	6	A/2	2	7 vani	303,68 €

Indirizzo	*Piano*	*Intestatario / i*	*Proprietà per:*
Via Marchese di Casalotto n. 33, Aci Catena (CT)	1	Debitore esecutato	1/1

Note: ///

e confina: a nord con corpo scala condominiale, a nord-est con altra unità immobiliare di proprietà terzi (stessa palazzina), a nord-ovest e sud con aree libere in affaccio su proprietà terzi (stessa palazzina), a est con area libera in affaccio su corsia condominiale di manovra/accesso ai garage del piano sottostrada (stessa palazzina).

Garage per ricovero autoveicoli, ubicato al piano sottostrada della medesima palazzina residenziale ov'è ubicato l'appartamento di cui sopra, accessibile dai civici 33 (ingresso pedonale) e 35 (ingresso carrabile) della pubblica Via Marchese di Casalotto, fraz. Aci San Filippo del Comune di Aci Catena (CT) – **foto 4, 30, 31 e 32**. Il garage, non direttamente prospiciente la pubblica Via M. di Casalotto, è catastalmente identificato – per quanto risulta dal sopralluogo e dai documenti prodotti – come segue:

Tipo d'immobile	*N.C.E.U.*	*Foglio*	*Particella*	*Subalterno*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
Garage	Aci Catena (CT)	6	178	11	C/6	3	14 mq	26,03 €

Indirizzo	*Piano*	*Intestatario / i*	*Proprietà per:*
Via Marchese di Casalotto n. 35, Aci Catena (CT)	S1	Debitore esecutato	1/1

Note: ///

e confina: a nord, sud e ovest con altri garage di proprietà terzi (stessa palazzina), a est con corsia condominiale di manovra/accesso ai garage del piano sottostrada (stessa palazzina).

CONFORMITÀ DEI DATI DEL SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI – Dall'esame dei dati riportati nelle visure catastali in atti a confronto con gli accertamenti catastali effettuati (**Allegato 4**), il C.T.U. ha potuto verificare che i beni pignorati costituiscono esattamente l'oggetto della procedura e che detti dati sono corretti e tra loro corrispondenti.

In merito all'estratto di mappa catastale, il C.T.U. ha verificato il corretto inserimento in mappa della particella catastale costituente o di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

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

3.2.c. 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.

CORRETTEZZA DEI DATI TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE – Dall'esame della documentazione agli atti il C.T.U. ha accertato la correttezza e la corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 19/01/2024 e quelli della relativa nota di trascrizione del 09/02/2024 ai nn. 5132-6944.

QUOTE SPETTANTI IL DEBITORE – Il presente procedimento ha effettivamente colpito quote spettanti il debitore esecutato.

3.2.d. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa 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.

PROPRIETÀ, COMPROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DEI BENI – Per ciò che risulta dalla documentazione in atti e alla data degli aggiornamenti effettuati dal C.T.U. (**Allegato 4**), per i beni pignorati è stata verificata la piena proprietà in capo al debitore esecutato, per la quota di 1/1.

3.2.e. 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597).

PROVENIENZA DEI BENI – Dalle certificazioni in atti e dalle indagini effettuate dal C.T.U. presso i competenti Registri Immobiliari del Comune di Catania (**Allegato 4**), si evince quanto appresso descritto.

1) I beni pignorati (Immobile I1) sono pervenuti al debitore esecutato

a seguito di **Atto di Compravendita** del 13/12/2005 (rep. nn. 22257-8874), a rogito del dott. Paolo Saporita (notaio in Catania);

a favore di **Debitore esecutato**, quota 1/1 (in regime di separazione legale dei beni);

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

da potere di **Soggetto n. 1**, nato a [redacted] in data [redacted], per i diritti di 1/1 di piena proprietà (bene personale);

trascritto presso **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania**;

con **Nota di trascrizione** del 22/12/2005 nn. 43668-83074.

2) Quanto riportato al superiore punto 1) è pervenuto al Soggetto n. 1

a seguito di **Atto di Divisione** del 11/03/2004 (rep. n. 162715), a rogito del dott. Pasquale Contartese (notaio in Catania);

a favore di **Soggetto n. 1**, nato a [redacted] in data [redacted], per i diritti di 1/1 di piena proprietà (bene personale);

da potere di **Soggetto n. 1**, nato a [redacted] in data [redacted], per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

Soggetto n. 2, nato a [redacted] in data [redacted], per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

trascritto presso **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania**;

con **Nota di trascrizione** del 01/04/2004, nn. 10912-16286;

3) Quanto riportato al superiore punto 2) è pervenuto al Soggetto n. 1 e al Soggetto n. 2

a seguito di **Denuncia di Successione** del 20/05/2003 (rep. nn. 42/2347) presso l'Ufficio del Registro;

a favore di **Soggetto n. 1** (come sopra indicato), per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

Soggetto n. 2 (come sopra indicato), per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

da potere di **Soggetto n. 3**, nata a [redacted] in data [redacted] per i diritti di 4/6 di piena proprietà;

trascritto presso **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania**;

con **Nota di trascrizione** del 08/10/2003, nn. 28452-39276;

4) Quanto riportato al superiore punto 2) è pervenuto al Soggetto n. 1, al Soggetto n. 2 e al Soggetto n. 3

a seguito di **Denuncia di Successione** (rep. nn. 331/158) presso l'Ufficio del Registro di Acireale (CT);

a favore di **Soggetto n. 1**, **Soggetto n. 2** e **Soggetto n. 3** (come sopra indicati), rispettivamente per i diritti di 1/6 ciascuno di piena proprietà;

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

da potere di **Soggetto n. 4**, nato a [redacted] in data [redacted] e deceduto in data [redacted], per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

trascritto presso **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania**;

con **Nota di trascrizione** del 02/12/1981, nn. 35130-42161.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI – Dalla documentazione acquisita dal C.T.U. e da quanto riportato agli atti, **nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**, per i beni oggetto della procedura **la continuità delle trascrizioni è verificata**.

3.2.f. 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.

Risultando esaustiva la documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica.

3.2.g. 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.

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni eseguite nel periodo compreso tra il 01/10/1990 e il 20/10/2025 presso i competenti Registri Catastali e Immobiliari, si evince che a carico dei beni in oggetto (immobile I1) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare	**Ipoteca Volontaria**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, da atto 13/12/2005 (rep. nn. 22258-8875) del dott. Paolo Saporita (notaio in Catania), iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 22/12/2005 ai nn. 29889-83075, a favore di BANCA NUOVA SOCIETÀ PER AZIONI [sede Palermo (PA) e codice fiscale 00058890815], contro il DEBITORE ESECUTATO e gravante sull'intero dei beni oggetto della procedura (Immobile I1).
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare	**Pignoramento Immobiliare**, derivante da atto 19/01/2024 (rep. n. 602/2024) dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 09/02/2024 ai nn. 5132-6944, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. [sede Napoli (NA), codice fiscale n. 05828330638], contro il DEBITORE ESECUTATO e gravante sull'intero dei beni oggetto della procedura (Immobile I1).

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

In base agli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio del Territorio di Catania e dai rilievi eseguiti dal C.T.U. nel corso delle indagini (**Allegato 3**), è possibile confermare che i beni rilevati sui luoghi (immobile I1) risultano regolarmente accatastati e che le relative planimetrie catastali sono generalmente corrispondenti e conformi (salvo le dovute tolleranze) allo stato di fatto, eccetto per le seguenti difformità (non ostative alla vendita):

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

a) assenza della porta di collegamento tra il vano Soggiorno e l'attiguo Corridoio e presenza dell'apertura della porta di collegamento tra il vano Soggiorno e l'attiguo Ingresso;

b) differente posizione della porta di collegamento tra il Vano 2 e l'attiguo Corridoio;

c) differente posizione della porta di collegamento tra il Vano 3 e l'attiguo Corridoio.

Stante la possibilità di regolarizzazione delle sopradette difformità, i costi complessivi approssimativamente stimabili per le relative rettifiche catastali ammontano a circa **500,00 € (cinquecento/00 Euro)** – somma della quale si è tenuto conto in sede di stima del valore complessivo del bene.

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

In merito alla destinazione urbanistica dei beni in oggetto, il C.T.U. ha effettuato accertamenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza, rilevando che essi ricadono, secondo le previsioni del vigente P.R.G., in Z.T.O. **"B2 – Edilizia di completamento"** – come evincibile dallo stralcio dello stesso P.R.G. riportato in **Allegato 4** – e hanno destinazione **residenziale** di civile abitazione (appartamento dell'Immobile I1) e **non residenziale** (garage appartamento dell'Immobile I1).

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

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E DIFFORMITÀ – In merito al rispetto delle vigenti norme urbanistico-edilizie dei beni di cui trattasi (Immobile I1), sulla base di quanto riportato in atti e dalle informazioni acquisite dal C.T.U. sulla scorta degli accertamenti all'uopo effettuati, è stato verificato che l'edificio di cui essi fanno parte venne realizzato conformemente al progetto approvato con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 114/75, approvata in data 16/03/1976;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 114/75;
- Certificato di Abitabilità (appartamenti) del 26/04/1979;
- Certificato di Agibilità (garage) del 26/04/1979.

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

In merito alla conformità/difformità urbanistica di quanto rilevato sui luoghi rispetto a quanto approvato, allo stato attuale sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

a) assenza della porta di collegamento tra il vano Soggiorno e l'attiguo Corridoio;

b) differente posizione (non in linea con i pilastri) della parete di separazione tra il vano Ingresso e i contigui vani Soggiorno e Corridoio;

c) differente posizione delle aperture interne (su Corridoio) del Vano 3, del Bagno e della Lavanderia;

d) assenza della finestra del Ripostiglio.

OPERE ABUSIVE E ISTANZE DI CONDONO – Dalle informazioni acquisite dal C.T.U. sulla scorta degli accertamenti effettuati sui luoghi e presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di appartenenza, in merito alle opere elencate ai precedenti paragrafi ***3.2.j.*** e ***3.2.i.***, esse non si configurano quali opere abusive ma come *variazione della distribuzione interna* e *modifica di prospetto interno*; pertanto vanno regolarizzate sotto la voce *opere interne* mediante presentazione di *C.I.L.A. tardiva* (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata con annessa sanzione).

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

Nulla da osservare in merito, stante la regolarità urbanistica dell'immobile I1.

3.2.l. Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentarla 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 a 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 e i relativi costi.

Nulla da osservare in merito, stante la regolarità urbanistica dell'immobile I1.

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

Da quanto osservato ai precedenti paragrafi, i costi complessivi approssimativamente stimabili per la regolarizzazione di tutte le opere difformi elencate ai precedenti paragrafi ***3.2.j.***

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

e ***3.2.i.*** ammontano a circa **2.000,00 € (duemilla/00 Euro)** – somma della quale si è tenuto conto in sede di stima del valore dei beni oggetto della presente procedura.

Stante la regolarità urbanistica dei beni in oggetto (Immobile I1), nulla è da osservare in merito all'emissione di ordinanze di demolizione e/o acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici Territoriali.

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

In base agli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio del Territorio del Comune di appartenenza, il C.T.U. ha potuto appurare l'assenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni in oggetto e a carico dell'acquirente.

Il C.T.U. ha inoltre verificato l'assenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni pignorati, o comunque connessi con il loro carattere storico-artistico.

3.2.o. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Nella fattispecie risultano non opponibili all'acquirente le sole formalità pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo ***3.2.g.***.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico ed eventuali affrancazioni; il diritto di proprietà del debitore esecutato non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

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

Le spese fisse di gestione dei beni di cui trattasi sono quelle relative alle tassazioni ordinarie (I.M.U., T.A.S.I, T.A.R.I., ecc.) e alle necessità primarie (acqua, luce, gas).

Allo stato attuale è presente un'amministrazione condominiale nella società *Professional services società cooperativa a.r.l.* (Via Gesualdo Bufalino n. 9/B, 95022 Aci Catena – CT, pro.ser.scarl@pec.it) il cui rappresentante legale, a seguito di formale richiesta da parte dello scrivente C.T.U., confermava che il debitore esecutato trovasi, alla data 04/06/2026, in

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

arretrato con i pagamenti delle spese condominiali per la somma, arrotondata in eccesso, pari a **300,00 € (trecento/00 Euro)** – somma della quale si è tenuto conto in sede di stima del valore complessivo dei beni.

A carico dei beni in questione, fatta eccezione per il procedimento giudiziario riguardante il pignoramento in corso, non si segnala la pendenza di altri procedimenti giudiziari.

3.2.r. Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).

In base allo stato dei luoghi riscontrato al momento dell'accesso, il C.T.U. ha potuto verificato che i beni di cui trattasi sono risultati abitati dal debitore esecutato e dai propri familiari.

3.2.s. 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, l'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.

TIPOLOGIA – La tipologia dell'edificio di cui fanno parte i beni in questione è tecnicamente identificata come "casa in linea". In particolare, l'immobile I1 può definirsi quale unità abitativa (nella fattispecie *appartamento*) adiacente (almeno da un lato) ad altre costruzioni e/o altre unità immobiliari, con distribuzione spazio-funzionale generalmente su un unico livello, facente parte di un edificio condominiale e raggiungibile tramite aree o parti ad uso comune (androni, corpi-scala, ascensori, ecc.).

UBICAZIONE – L'immobile I1 in questione (appartamento + garage) si trova nella frazione Aci San Filippo del Comune di Aci Catena (CT), all'interno di un'area cittadina destinata (in misura variabile) all'edilizia residenziale e servizi, a ridosso dell'estrema zona sud della città di Aci Catena e molto prossima al centro storico della frazione di Aci San Filippo. L'edificio

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

residenziale ove sono collocati i beni in oggetto (palazzina a tre elevazioni fuori terra, oltre il piano sottostrada) è accessibile dalla pubblica Via Marchese di Casalotto ed ha accesso pedonale al civico n. 33 ed accesso carrabile al successivo civico n. 35 (**foto 3**).

CONTESTO – Il contesto ove sono inseriti i beni di cui trattasi è residenziale/periferico rispetto al centro della città di Aci Catena, nella fattispecie caratterizzato da edilizia residenziale a carattere prevalentemente civile. Il tipo edilizio più ricorrente in questa zona è rappresentato da edifici per civile abitazione a più elevazioni, indipendenti o costituiti da più appartamenti per piano, variamente aggregati fra loro e talvolta organizzati attorno a spazi interni di uso comune o complessi edilizi di dimensioni variabili.

Per quanto riguarda gli affacci rispetto al contesto, l'immobile I1 (solo appartamento) volge il suo prospetto est in affaccio su proprietà terzi della stessa palazzina e, più oltre, verso la pubblica Via M. di Casalotto, mentre gli altri prospetti risultano in affaccio su pozioni condominiali o private (stessa palazzina) e, più oltre, verso l'edificato circostante; quest'ultimo si presenta, per le già citate caratteristiche, di discreta qualità. Nelle immediate vicinanze, inoltre, non sono presenti grandi parchi/giardini pubblici ma è piuttosto prossima l'*Area archeologica di Santa Venera al Pozzo*.

In merito ai servizi nei dintorni del luogo ove sorgono i beni in questione (Immobile I1), la zona è alquanto fornita poiché prossima a varie attività e servizi presenti lungo le strade principali e secondarie limitrofe; si segnala la vicinanza con il Comune di Aci Catena e il Comune di Acireale.

I collegamenti stradali minori (in sufficiente stato manutentivo) a servizio dell'area di riferimento sono numerosi e consentono solo il raggiungimento a piedi della frazione di Aci San Filippo e della limitrofa Aci Catena ma non della città di Acireale; piuttosto agevole è il raggiungimento in auto dei Comuni dell'hinterland (Aci Sant'Antonio, Aci Bonaccorsi, Aci Platani, Valverde).

I collegamenti principali più prossimi (per il raggiungimento di altri abitati e/o centri d'interesse) sono rappresentati dalla SS114 (Orientale Sicula) che consente il raggiungimento delle località costiere del versante ionico. Relativamente vicini risultano gli snodi autostradali in quanto è facilmente raggiungibile la A18 Messina-Catania, dalla quale risulta prossimo l'accesso verso la città metropolitana di Catania (verso sud) e il raggiungimento dei centri pedemontani di Viagrande, Trecastagni e Zafferana Etnea (verso ovest).

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

DISTRIBUZIONE SPAZIO-FUNZIONALE, PERTINENZE E ACCESSORI – Come rilevato sui luoghi (**Allegato 3**), la distribuzione spazio-funzionale dei beni in oggetto (immobile I1 = appartamento + garage) è quella appresso descritta:

Appartamento

superficie totale coperta 124,43 mq (netti 106,05 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 3,00 m, vani/pertinenze → Ingresso (8,74 mq), Soggiorno (17,38 mq), Vano 1 (16,40 mq), Vano 2 (9,72 mq), Vano 3 (16,00 mq), Cucina (13,83 mq), Bagno (5,30 mq), Lavanderia (5,00 mq), Ripostiglio (2,64 mq), Corridoio (11,04 mq), Balcone 1 (11,94 mq) e Balcone 2 (tot. 23,37 mq) – **foto 5÷29**.

Garage

superficie totale coperta 18,53 mq (netti 16,31 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 3,50 m, vani/pertinenze → Garage (16,31 mq) – **foto 30÷32**.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE – Le strutture portanti dell'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto (Immobile I1 = appartamento + garage) sono in cemento armato, con coperture in parte a terrazza (calpestabile) e in parte a tetto (padiglione) e manto di finitura in tegole. In particolare:

Appartamento

le murature interne di separazione (in laterizi forati) e quelle perimetrali esterne (in laterizi a cassa vuota) sono tutte rifinite internamente ed esternamente con intonaco civile; i soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiati in ducotone, mentre le pareti delle zone di servizio (zona cottura, bagno e lavanderia) sono parzialmente rifinite con rivestimenti ceramici; tutti i battiscopa sono in ceramica, come pure tutte le pavimentazioni interne; gli infissi interni (unica anta a battente) sono in parte in legno tamburato con specchiature cieche a semplice disegno e in parte in legno tamburato con specchiature vetrate; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con vetrature doppie (vetrocamera); tutti i balconi hanno pavimenti e battiscopa in ceramica, soglie perimetrali in marmo e ringhiere metalliche a semplice disegno;

Garage

le murature interne di separazione tra i box (in laterizi forati) e quelle perimetrali esterne (in laterizi a cassa vuota) sono tutte rifinite internamente ed esternamente con intonaco civile ma prive di tinteggiatura; la pavimentazione interna è in cemento grezzo; l'infisso esterno, ad anta unica, è costituito da saracinesca metallica (apertura manuale) e sopraluce aperto (aerazione).

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

ANNO DI COSTRUZIONE / STATO DI CONSERVAZIONE / IMPIANTI – Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti tecnici effettuati dal C.T.U., è stato possibile appurare che trattasi di immobile costruito tra il 1976 (rilascio del primo titolo autorizzativo) e il 1979 (rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità).

In merito allo stato di conservazione globale dei beni in oggetto (Immobile I1), oltre ai normali deterioramenti derivanti dalla vetustà del tempo e dell'uso, al momento del sopralluogo essi si trovavano in condizioni manutentive interne/esterne generalmente buone per quanto riguarda l'appartamento, mentre si segnala la presenza di alcune tracce di umidità da risalita nelle murature perimetrali e interne del garage.

Le condizioni manutentive globali dell'intero edificio di cui fanno parte i beni in oggetto, inoltre, erano generalmente buone: le aree esterne scoperte sono pavimentate e opportunamente illuminate; lo stato e il funzionamento delle altre parti comuni (recinzioni, manutenzione, cancelli, altri impianti) è buono.

IMPIANTI – Al momento del sopralluogo, oltre alle condizioni generali di conservazione dei beni in oggetto, è stata verificata la presenza e lo stato degli impianti tecnologici in dotazione (tutti sottotraccia):

Appartamento → idrico-sanitario, elettrico, citofonico, videosorveglianza; si segnala l'assenza di impianti per il riscaldamento/raffrescamento, sopperiti dalla presenza di condizionatori a pompa di calore ubicati negli ambienti principali;

Garage → elettrico.

Dal punto di vista igienico-sanitario, stante quanto regolarmente autorizzato/realizzato, per tutti gli ambienti ove richiesto è stato riscontrato che l'illuminazione, la ventilazione naturale e la salubrità dell'aria risultavano adeguate e garantite.

3.2.t. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – Dalle misurazioni effettuate durante il rilievo metrico è stata determinata la *consistenza reale* dei beni in stima, ovvero le superfici coperte risultanti dalla somma dei metri quadrati occupati da essi e dalle

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

relative pertinenze e/o accessori, ivi compreso il 100% delle murature interne e il 100% delle murature perimetrali esterne fino a uno spessore massimo di 50 cm, nonché il 50% delle murature confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm. Dopo di ciò è stata determinata la *consistenza commerciale* dei beni, quale somma delle superfici coperte, opportunamente corrette tramite *coefficienti di differenziazione* riguardanti l'incidenza e l'importanza di ciascuna porzione rispetto all'insieme.

Immobile	*Locale/Ambito*		*Superfici coperte (mq)*	*Superfici commerciali (mq)*
I1	Sr	Ambienti e/o locali al piano primo	124,43	124,43
	Snr	Locali al piano interrato/seminterrato (garage/servizi)	18,53	14,82
		Balconi e/o terrazzi coperti	35,31	12,36
		TOTALE	**178,27**	**151,61**

VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILI A QUELLI IN STIMA – Tenuto conto:

- dell'ubicazione, della tipologia e dell'epoca di realizzazione dei beni oggetto di stima;
- che i beni si presentano in uno stato di conservazione generalmente buono, ovvero non occorrono ingenti interventi di ripristino/manutenzione per consentirne l'immediato utilizzo;
- che il C.T.U. ha effettuato indagini sulle quotazioni di mercato medie unitarie della zona;
- della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti;
- della personale esperienza in materia,

è stata assunta l'attuale quotazione di mercato media unitaria – per costruzioni "simili" (per età, qualità e stato) a quelle in stima – di **850,00 €/mq**.

METODO DI STIMA E COEFFICIENTI CORRETTIVI – La valutazione degli immobili di cui trattasi è stata basata sul metodo della *stima mista*, secondo il quale il più probabile valore di mercato di un bene scaturisce dalla media aritmetica dei risultati derivanti da una *procedura sintetica per comparazione* (A) e quelli derivanti da un *procedimento indiretto* attraverso il valore locativo unitario (B); contestualmente, sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima.

Nei seguenti prospetti sono riportati rispettivamente i coefficienti correttivi considerati nel caso specifico (coi relativi intervalli di variabilità) e i calcoli relativi ai due procedimenti sopradetti:

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

Coefficienti correttivi	*Intervallo di variabilità*	*Descrizione sintetica*
K_1 → Età	0,85 ÷ 1,05	K_1 riguarda l'età dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto (nuovo, recente, ecc.).
K_2 → Qualità	0,90 ÷ 1,10	K_2 riguarda la qualità dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto (lusso, signorile, medio, popolare, ultrapopolare, ecc.).
K_3 → Stato conservativo edificio	0,90 ÷ 1,05	K_3 riguarda lo stato manutentivo dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto (buono, medio, scadente, ecc.).
K_4 → Stato conservativo immobile	0,90 ÷ 1,10	K_4 riguarda lo stato conservativo del ben in oggetto (da ristrutturare parzialmente o totalmente, abitabile non ristrutturato, ecc.).
K_5 → Contesto e servizi	0,93 ÷ 1,05	K_5 riguarda tipo e qualità del contesto dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto, tenuto conto della presenza/assenza delle attività a servizio della zona.
K_6 → Spazi condominiali	1,00 ÷ 1,05	K_6 riguarda la presenza/assenza di spazi condominiali relativi al bene in oggetto.
K_7 → Portierato/Guardiania	1,00 ÷ 1,05	K_7 riguarda la presenza/assenza del servizio di guardiania dell'edificio condominiale ove è inserito il bene in oggetto.
K_8 → Posto auto	0,70 ÷ 1,30	K_8 riguarda la presenza di un posto-auto all'interno del condomino ove è ubicato il bene in oggetto, tenuto conto della presenza/assenza di un box-auto e della maggiore o minore possibilità di parcheggio della zona.
K_9 → Piano	0,70 ÷ 1,20	K_9 riguarda il piano ove è collocato il bene in oggetto (interrato, seminterrato, terra, rialzato, primo, …, attico), tenuto conto della presenza/assenza dell'ascensore.
K_{10} → Distribuzione spazio-funzionale	0,90 ÷ 1,05	K_{10} riguarda la migliore/peggiore distribuzione spazio/funzionale del bene in oggetto e la sua attitudine alle modifiche.
K_{11} → Altezza soffitti	1,00 ÷ 1,15	K_{11} riguarda l'altezza dei soffitti del bene in oggetto (misurata dal pavimento al punto massimo del soffitto).
K_{12} → Esposizione	0,93 ÷ 1,05	K_{12} riguarda l'esposizione dell'immobile in oggetto, in termini di maggiore o minore soleggiamento.
K_{13} → Affacci	0,95 ÷ 1,05	K_{13} riguarda gli affacci di cui è dotato del ben in oggetto (un lato, due lati, tre lati, ecc.).
K_{14} → Vista	0,95 ÷ 1,10	K_{14} riguarda la vista di cui gode il bene in oggetto (ostacolata, libera, panoramica, ecc.).
N.B. Per gli immobili non facenti parte di edifici condominiali, i relativi coefficienti assumeranno il valore 1 oppure saranno riferiti alle caratteristiche dell'immobile in oggetto piuttosto che a quelle del condominio.		

IMMOBILE I1

A) Stima diretta

Tipologia	*S. comm. (mq)*	*Prezzo unit.* (€/mq)*	*Coefficienti correttivi*														*Coefficiente globale*	*Valore (€)*
			K1	*K2*	*K3*	*K4*	*K5*	*K6*	*K7*	*K8*	*K9*	*K10*	*K11*	*K12*	*K13*	*K14*		
Appartamento + garage	151,61	850,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,05	1,00	1,00	0,97	0,97	0,9104	117.320,76
TOTALE	**151,61**																	**117.320,76**

B) Stima per capitalizzazione del reddito

Tipologia	*S. comm. (mq)*	*Coefficiente globale*	*Loc. unit. (€/mq)*	*Loc. mensile (€)*	*R. annuo lordo (€)*	*R. annuo netto (€)*	*Tasso di interesse*	*Valore (€)*
Appartamento + garage	151,61	0,9104	3,50	483,09	5.797,03	3.768,07	***0,0350***	107.659,05
TOTALE	**151,61**							**107.659,05**

N.B. Sono state considerate detrazioni del 35% per tasse, imposte, manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi.

Valore medio (€)	**112.489,91**

° A detrarre le spese occorrenti per le eventuali regolarizzazioni (urbanistiche, catastali, igienico-sanitarie, condominiali (*), ecc.).

* Il prezzo unitrio è stato ridotto del 15% al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore medio finale (€)	**110.189,91**

VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – Premesso quanto sopra, tenuto conto dei calcoli elaborati e delle decurtazioni previste, a conclusione della presente stima si dichiara che **il più probabile valore di mercato dell'immobile I1, come sopra identificato e descritto – ivi compresi gli eventuali interventi per le regolarizzazioni occorrenti – è, in cifra tonda, pari a 110.000,00 € (centodiecimila/00 Euro)**.

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

3.2.u. 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.

Si veda quanto riportato al precedente paragrafo ***3.2.t.***.

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

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili di cui trattasi, nonché della loro ubicazione e delle relazioni funzionali reciproche e con il contesto, oltre che degli interventi occorrenti per la eventuali regolarizzazioni, la vendita è auspicabile in un **UNICO LOTTO**, così riassunto:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

APPARTAMENTO + GARAGE, ubicati nella palazzina residenziale sita nella frazione Aci San Filippo del Comune di Aci Catena (CT) e avente accesso pedonale dal civico n. 33 e carrabile dal civico n. 35 della pubblica Via Marchese di Casalotto.
Dati catastali / Confini → Appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT), foglio 6, particella 178, sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 303,68 € e confinante: a nord con corpo scala condominiale, a nord-est con altra unità immobiliare di proprietà terzi (stessa palazzina), a nord-ovest e sud con aree libere in affaccio su proprietà terzi (stessa palazzina), a est con area libera in affaccio su corsia condominiale di manovra/accesso ai garage del piano sottostrada (stessa palazzina) / Garage censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT), foglio 6, particella 178, sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 € e confinante a nord, sud e ovest con altri garage di proprietà terzi (stessa palazzina), a est con corsia condominiale di manovra/accesso ai garage del piano sottostrada (stessa palazzina).
Distribuzione interna → Appartamento: superficie totale coperta 124,43 mq (netti 106,05 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 3,00 m, composto da Ingresso (8,74 mq), Soggiorno (17,38 mq), Vano 1 (16,40 mq), Vano 2 (9,72 mq), Vano 3 (16,00 mq), Cucina (13,83 mq), Bagno (5,30 mq), Lavanderia (5,00 mq), Ripostiglio (2,64 mq), Corridoio (11,04 mq), Balcone 1 (11,94 mq) e Balcone 2 (tot. 23,37 mq) / Garage: superficie totale coperta 18,53 mq (netti 16,31 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 3,50 m, composto da unico ambiente destinato ad autorimessa (16,31 mq).
Stato di conservazione → condizioni manutentive interne/esterne buone per l'appartamento; presenza di alcune tracce di umidità da risalita nelle murature perimetrali e interne del garage.
Impianti → presenti e funzionanti: nell'appartamento gli impianti idrico-sanitario, elettrico, citofonico e di videosorveglianza (riscaldamento/raffrescamento con condizionatori a pompa di calore negli ambienti principali); nel garage l'impianto elettrico.
Condizioni igienico-sanitarie → adeguate (stante quanto regolarmente autorizzato/realizzato).
Contesto e servizi → contesto residenziale/centrale rispetto al nucleo storico di Aci San Filippo, con affacci verso l'edificato circostante (di discreta qualità); zona fornita di servizi poiché prossima alle attività presenti lungo le strade principali e secondarie limitrofe. Si segnala la vicinanza con l'*Area archeologica di Santa Venera al Pozzo* (stesso Comune di Aci Catena – CT).
Collegamenti stradali → numerosi (e in sufficiente stato manutentivo) sono i collegamenti stradali minori ed è piuttosto agevole il raggiungimento del contiguo Comune di Aci Catena. I collegamenti principali più prossimi sono rappresentati dalla SS114 (Orientale Sicula) che consente il raggiungimento delle località costiere del versante ionico. Relativamente vicini risultano gli snodi autostradali in quanto è facilmente raggiungibile la A18 Messina-Catania (per il raggiungimento di altri abitati e/o centri d'interesse).

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

Durante le indagini effettuate al fine di rilevare tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una rappresentativa documentazione fotografica di tutti gli ambienti interni e delle porzioni esterne di tutti i beni oggetto della procedura **(Allegato 3)** oltre che la più recente documentazione catastale ad essi relativa **(Allegato 4)**.

3.2.x. 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;

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

precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nella fattispecie trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per la quota di 1/1.

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

Trattandosi di un unico lotto di vendita, non occorrerà alcun progetto di divisione.

4. ELENCO ALLEGATI

Allegato 1	Verbale/i di sopralluogo
Allegato 2	Documentazione fotografica acquisita dal C.T.U.
Allegato 3	Rilievo del/i bene/i oggetto della procedura
Allegato 4	Documentazione tecnica
Allegato 5	Attestazione di avvenuta spedizione copie alle parti
Allegato 6	Nota spese e competenze tecniche

——— – ———

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

Aci Castello, 18/06/2026

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Massimiliano Grasso

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