TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Alla cortese attenzione dell'Ill.mo G. E. Dott.ssa Maria Angela CHISARI

==== Esecuzione Immobiliare n°737/2021 ====

PROMOSSA D [redacted]

CONTRO [redacted]

INDICE

- **Premessa**; …… pag. 01
- **Svolgimento operazioni peritali**;…… pag. 02
- **Risposte ai quesiti del Giudice**;…….…….. pag. 02
- ***<…previa verifica dei luoghi e tenuto conto dell'attuale prezzo dei beni, indichi con breve celere relazione un diverso valore per tutti o per alcuni lotti***..…….…..... pag. 02
- **Documentazione fotografica**……..…… pag. 04

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

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

PREMESSA

Illustrissimo Sig. Giudice, con ordinanza del 27.04.2026 disponeva che la scrivente dott.ssa arch. Francesca Gambera, con studio in Scordia (CT), via Plebiscito n.21 e iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n.1823 - già CTU nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale 737/2021- *"previa verifica dei luoghi e tenuto conto dell'attuale prezzo dei beni"*, indicasse *"con breve celere relazione un diverso valore per tutti o per alcuni lotti".*

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 08/05/2026 la scrivente CTU effettuava l'accesso ai luoghi alla presenza dell'avv. Corrada Giallongo, custode nominato dal G.E., prendendo visione dell'attuale situazione dei lotti del compendio immobiliare dalla stessa precedentemente stimato e oggetto di relazione peritale prodotta in data 29/11/2023 richiesta dal G.E. per la *"verifica dello stato dei luoghi"* e la conseguente *"modifica nel prezzo del bene"*.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Nel corso del sopracitato sopralluogo la scrivente CTU ha avuto modo di verificare le condizioni dell'immobile allo stato attuale a seguito delle problematiche in atto, già individuate e descritte nella precedente relazione e che hanno comportato il progressivo deterioramento delle finiture (intonaci) esteso alla maggior parte delle pareti degli ambienti in questione.

La scrivente CTU, dovendosi esprimere sul diverso valore per tutti o alcuni lotti, relaziona quanto segue:

la situazione rilevata è in costante peggioramento, alcuni ambienti del lotto n°3 sono allagati, il degrado delle pareti ha interessato porzioni più estese e non più soltanto superficiali rispetto a quanto rilevato nel corso del precedente sopralluogo ed attualmente il ripristino delle condizioni ottimali (previa individuazione delle cause e riparazione delle tubazioni così come descritto nella precedente relazione dalla scrivente CTU) risulta essere più dispendioso; oltre al ripristino della finitura degli intonaci e della tinteggiatura nella totalità delle pareti si rende necessario un risanamento degli intonaci danneggiati dall'umidità di risalita e uno strato di rasatura delle pareti calcolato per le porzioni più danneggiate.

Dovendo in questa sede stabilire e quantificare la riduzione di valore dei lotti la scrivente fa riferimento ai costi per gli interventi di ripristino per la salubrità degli ambienti, confermando quanto prospettato nella precedente relazione e aggiornandoli come sopra descritto, pertanto la riduzione di valore può essere così individuata:

- per il **Lotto n°1** si quantifica in via presuntiva un costo per il ripristino delle condizioni ottimali dell'immobile pari a 2.000,00 euro e pertanto si propone che il prezzo attuale di vendita venga così definito:

prezzo attuale di vendita: 29.812,50 euro

decurtazione: 2.000,00 euro

valore stimato allo stato attuale con riferimento alle condizioni del bene: 27.812,50 euro

- per il **Lotto unificato (n°2+n°3)** si quantifica in via presuntiva un costo per il ripristino delle condizioni ottimali dell'immobile pari a 4.000,00 euro e pertanto si propone che il prezzo attuale di vendita venga così definito:

prezzo attuale di vendita 75.375,00 euro

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

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

decurtazione 4.000,00 euro

valore stimato allo stato attuale con riferimento alle condizioni del bene: **71.375,00 euro**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 15/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Gambera Francesca

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO N°1

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

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

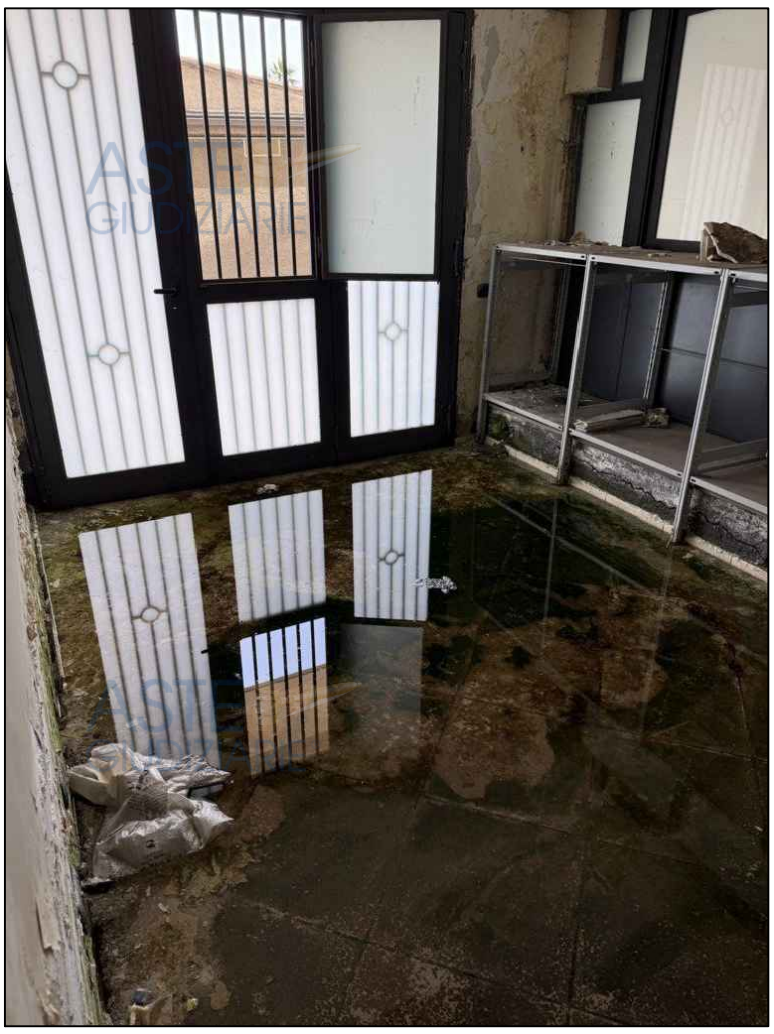
Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

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

LOTTO N°2-3

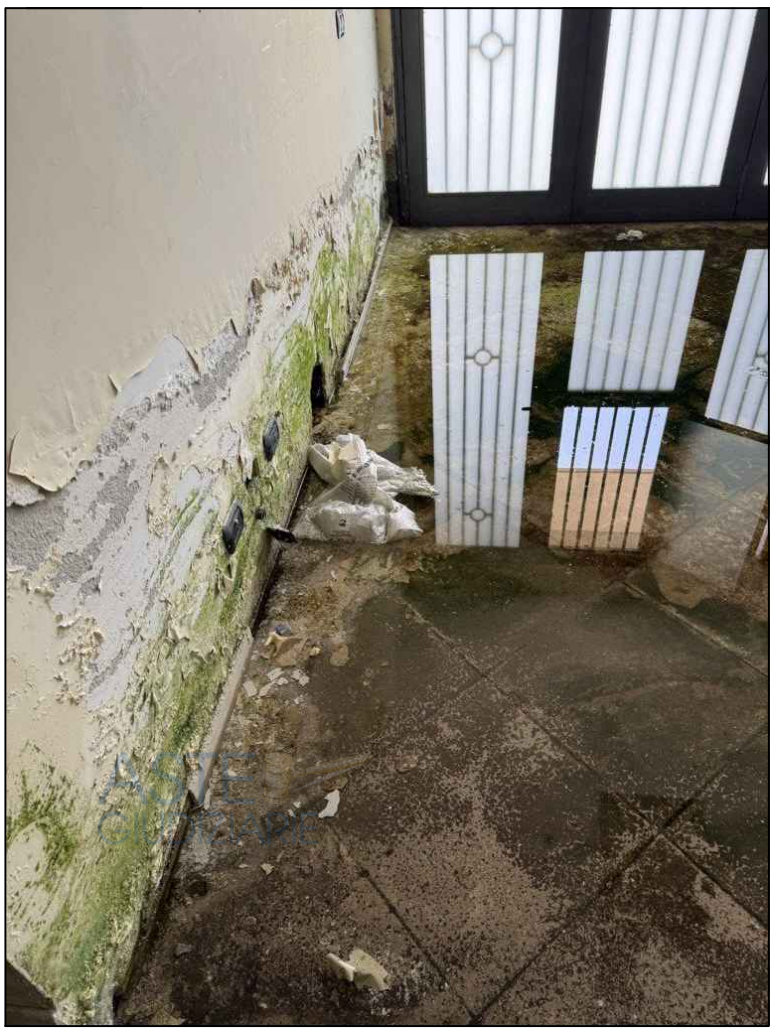
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9



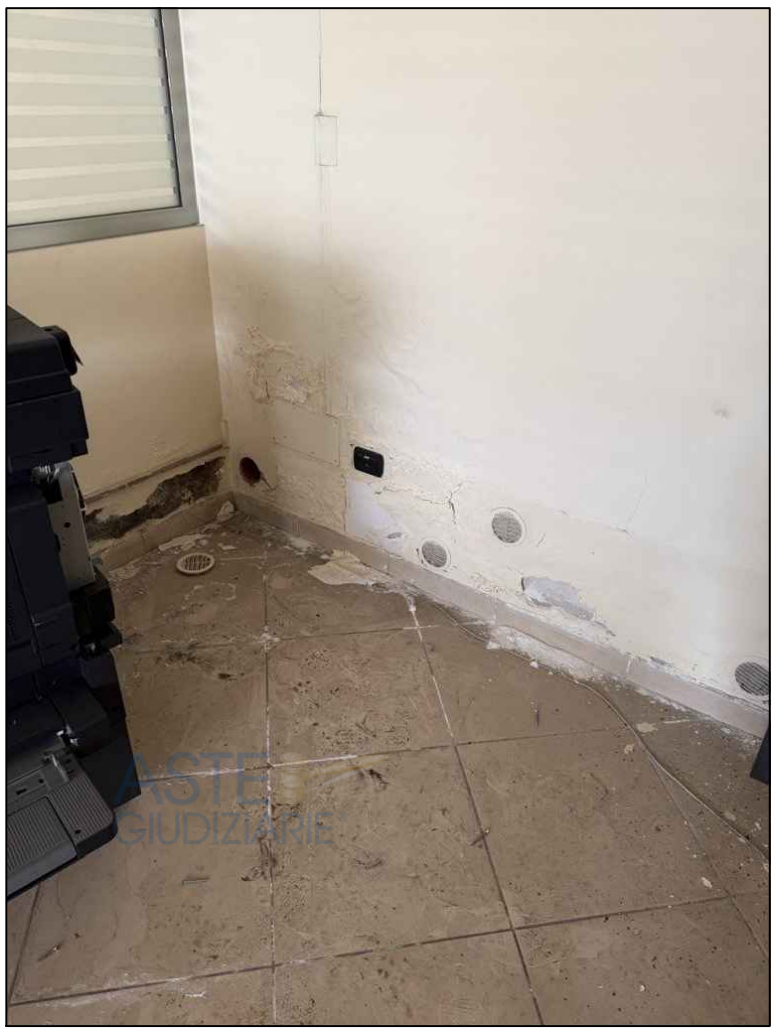
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

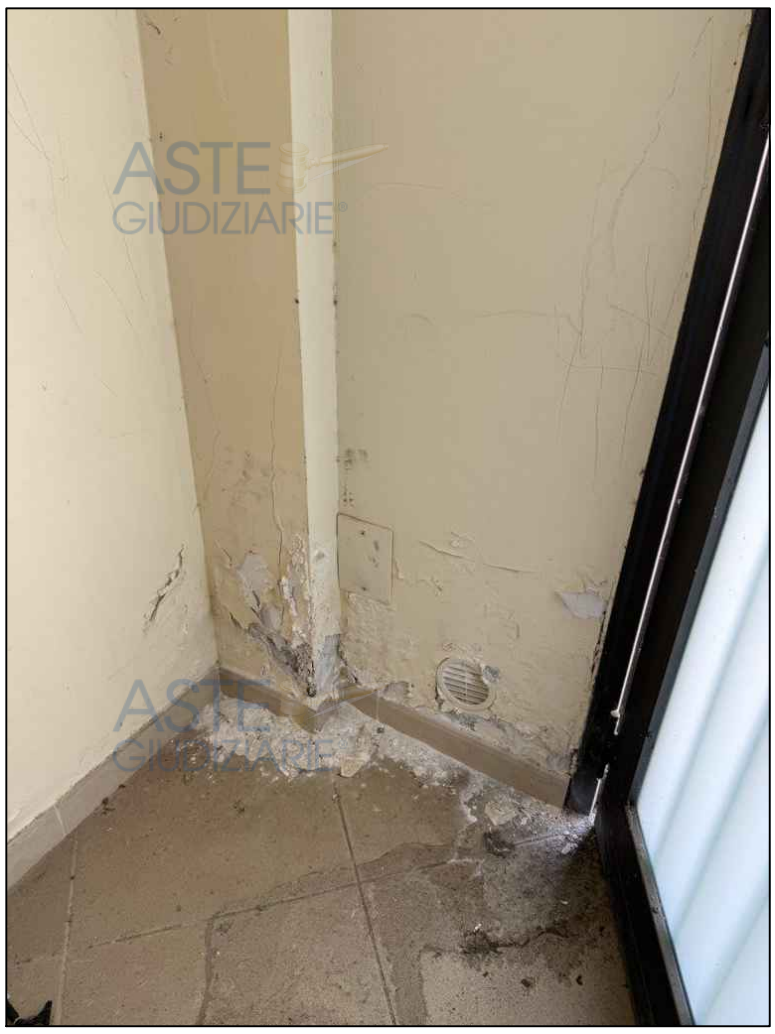
Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9



Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

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





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

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

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

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9

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

Firmato Da: GAMBERA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6fadd02b44c86d5b7fb12483e9a9b9