



TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lentano

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 836/2018 R.G. Es.



L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA

Dott. Ing. Porto Antonio



Firma digitalmente da PORTO ANTONIO C: IT



1

INDICE:

- OGGETTO.....	pag.3
- LA NOMINA E IL MANDATO.....	pag.3
- LE OPERAZIONI PERITALI.....	pag.6
- RISPOSTE AI QUESTITI DEL GIUDICE.....	pag.8
- PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI.....	pag.15



ELENCO ALLEGATI

- a) Corrispondenza
- b) Verbale di sopralluogo
- c) Visura, mappa catastale e certificato planimetrico
- d) Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO:**

Relazione tecnica del C.T.U Ing. Porto Antonio, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al numero d'ordine A6286, nell'esecuzione immobiliare n° 836/2018 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da UNICREDIT s.p.a. nei confronti di

**LA NOMINA E IL MANDATO**

Con Verbale del 03/08/2019 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Lentano, nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- 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 precedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene; in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. 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 raccomanda 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 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. allegli 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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.

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente*, mediante lettera raccomandata al *Debitore esecutato* del 30/09/2019) (cfr. all.1), per il giorno 11/10/2019 alle ore 10,00 sul luogo oggetto di causa, al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Con accesso presso l'Ag. del Territorio di Catania, in data 10/10/2019 acquisiva la documentazione catastale dell'immobile in oggetto.

Nel giorno 10/10/2019 alle ore 10,00, lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di stima siti nel comune di Paternò, via Giuseppe Alfano n.68, dove avevo fissato il sopralluogo. Qui per la parte procedente non si è presentato nessuno, mentre per la parte debitrice erano presenti i coniugi signor ██████████

Alla presenza della parte procedeva alla ricognizione dei luoghi, all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 11,30 concludevo le operazioni peritali.

Successivamente, il sottoscritto si recava presso l'ufficio Urbanistica per prendere visione e richiedere copia della concessione edilizia, copia del certificato di abitabilità copia del progetto approvato.

Verificati tutti gli atti predetti lo scrivente passava alle operazioni di studio, ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli.

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



RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, riportati nell'atto di pignoramento, sono un appartamento a piano primo (scala A, edificio A) e un garage a piano sottostrada (edificio A) facenti parte del complesso residenziale denominato "██████████", con accesso dal civico 68 di Via Giuseppe Alfano.

Dette unità immobiliare risultano intestate ai coniugi ██████████ nato a ██████████ e ██████████.

Risultano essere censite al N.C.E.U. del Comune di Paternò, così come segue:

- foglio 52, particella 208 subalterno 1, via Giuseppe Alfano n.68, piano 1°, scala A – edificio A, Categ. A/2, classe 5, vani 6, R.C. Euro 604,25;
- foglio 52, particella 208 subalterno 15, via Giuseppe Alfano n.68, piano S1, scala A – edificio A, Categ. C/6, classe 3, mq. 18,00, R.C. Euro 71,58.

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

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

Inoltre, dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito la quota spettante ai coniugi - debitori eseguiti, pari all'intero degli immobili.

- c.** *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri*

soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causae 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;

Dalle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U., l'immobile risulta intestato ai debitori esecutati così come segue:

[REDACTED] - Proprietà per 1/2
[REDACTED] - Proprietà per 1/2

I debitori sono in comunione dei beni.

- 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;*

Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo gli immobili, è stato rilevato quanto segue:

- Atto di mutuo ai sensi della Legge Regionale 20/12/1975 n.79 del 01 Marzo 2001, rep-4075/56026 a rogito del Dott. Adele Giunta, Notaio in Paternò, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 07.03.2001 al n. 934;
- Contratto di mutuo ai sensi della Legge Regionale n. 79 del 20/12/1975 e della Legge Regionale n.37 del 30.05.84, del 05 Aprile 2004 rep-69763/7029 a rogito del Dott. Adele Giunta, Notaio in Paternò, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 14.04.2004 al n.3565
- Atto di erogazione finale e quietanza ai sensi della Legge Regionale n.79 del 20/11/1975, del 14.12.2005 rep-75820/8745 a rogito del Dott. Adele Giunta, notaio in Paternò, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 21.12.2005 al n.12031/1T.

- e.** *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

Dalla certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 si sono rilevate le seguenti formalità:

- Iscrizione contro n. 8056/963 del 06/03/2001 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 01.03.2001, notaio Adele Giunta di Paternò, rep.56027;
- Iscrizione contro n. 18324/4232 del 13/04/2004 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05.04.2004, notaio Adele Giunta di Paternò, rep.69763;
- Iscrizione contro n. 23012/5529 del 07/05/2004 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05.04.2004, notaio Adele Giunta di Paternò, rep.69763;
- Iscrizione contro n. 32870/24644 del 13/08/2018 nascente da verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Catania in data 30/07/2018, rep.8353.

- 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.*

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esattamente corrispondenti con le risultanze catastali.



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

Appartamento a piano primo distinto con l'interno (scala A, edificio A) e un garage a piano sottostrada (edificio A) facenti parte del complesso residenziale denominato “

██████████ con accesso dal civico 68 di Via Giuseppe Alfano.

Risultano essere censite al N.C.E.U. del Comune di Paternò, con i subb,1 e 15 della particella 208 al foglio di mappa n.52 del comune di Paternò.

Urbanisticamente, in virtù del P.R.G. vigente, ricade all'interno della zona omogenea “PEEP” all'interno del comparto “Zona Ardizzone”.

- 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;*

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, risultano essere state costruite dalla società ██████████ con convenzione del 11/12/1996 del notaio Luigi Lojacono di Paternò in ottemperanza alla C.E. n.42 del 06.05.1997 e successiva C.E. n.51 del 29.03.2005.

Detto appartamento risulta inoltre munito di autorizzazione di abitabilità n.44, rilasciata il 01.09.2009 dal sindaco del comune di Paternò.

Non sono state riscontrate, a seguito dei sopralluoghi effettuati, nessun tipo di difformità urbanistiche oltre che catastali.

- 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.

Non si riscontrano nessun tipo di irregolarità.

- 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*

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente constatava la piena disponibilità degli immobili pignorati in capo al debitore, ovvero che detti immobili non erano nella disponibilità di terzi.

- 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;*

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione, si sviluppa su una superficie di circa 118 lordi, al piano primo di un fabbricato pluripiano, con accesso dal civico n.68 di Via Giuseppe Alfano;l'ingresso all'unità immobiliare, contraddistinta con la scala "A, edificio A", avviene dall'androne comune al fabbricato.

L'immobile è composto all'ingresso da un ampio soggiorno, da una cucina, da un letto e da due lettini, da un bagno e da una lavanderia. L'unità risulta disimpegnata da un ampio corridoio e prospetta su Via Giuseppe Alfano e su terreno di proprietà terzi.

L'altezza utile interna è pari a m.2,70.

Tutti gli ambienti, ad esclusione del corridoio, godono di ottima illuminazione e aerazione diretta.



L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione. In particolare, gli impianti elettrico e idrico risultano funzionanti ma conformi alle normative vigenti.

I servizi igienici, bagno e lavanderia, si presentano perfettamente funzionanti e completi dei pezzi igienico sanitari.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti:

1. Pavimenti in grès porcellanato;
2. Pavimenti del bagno, della lavanderia, e rivestimenti murali in maiolica;
3. Battiscopa in ceramica;
4. Pareti e soffitti intonacati e pitturati con idropittura;
5. Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20;
6. Cucina rivestita con mattonelle in ceramica per una altezza di ml 1,60;
7. infissi interni in legno tamburato;
8. infissi esterni in alluminio e vetri;
9. pompe di calore;
10. impianto elettrico sottotraccia con quadro generale e salvavita;
11. impianto idrico sottotraccia.

L'unità immobiliare adibita a garage, a piano interrato, dalla quale si accede sia dalla rampa di accesso comune, sia dalla scala condominiale, si presenta pavimentato e rifinito in ogni sua parte con pareti e soffitti intonacati al civile. Si sviluppa su una superficie di circa 18 mq. per un'altezza pari a m.3,13.

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

L'immobile per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, presenta ottimali condizioni di ventilazione e illuminazione degli ambienti interni; gli impianti tecnologici risultano realizzati a norma e non si evincono particolari problemi legati a muffe e/o incrostazioni ed efflorescenze saline.

Il locale garage presenta invece, evidenti tracce di umidità di risalita, probabilmente dovute alla presenza di falde in profondità.

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, il bene è inserito all'interno di un edificio di carattere residenziale: la facciata si presenta in buono stato di manutenzione.

Per ciò che concerne il contesto, l'immobile è ubicato in un'area semi-periferica, bene collegata alle principali arterie viarie della città.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto (V conf);

➤ **Procedimento sintetico comparativo per confronto (V conf)**

Tale stima considera il valore di mercato dell'immobile prendendo come parametro di paragone la superficie complessiva utile della unità immobiliare che risulta essere di mq. 118,00 circa per l'unità adibita a civile abitazione e di 18 mq. per il vano garage. Avendo assunto le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare, e su immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché attraverso riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si ritiene equo fissare un prezzo di mercato pari a € 900,00/mq

Il valore di mercato dell'unità abitativa ammonta dunque ad € 106.200,00 (mq.118,00 x €900,00).

Il valore del vano garage ammonta invece ad € 16.200,00 (mq.18,00 x €900,00).

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 20% del valore stimato, il valore finale risulta essere pari a € 84.960,00 per l'abitazione e pari a €12.960,00 per il vano garage.

- 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;*



Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione, nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, è ragionevole la vendita in UN LOTTO.

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

Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile in questione, come riportato in "allegato c".

- 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.*

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, le quote di pertinenza dei debitori esecutati è pari all'intero cespito.

- 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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.*

Avendo l'immobile pignorato un'unica proprietà non ci si trova nelle condizioni di suddivisioni di quote; pertanto non sussiste la necessità di frazionamento in lotti omogenei visto che le parti in causa corrispondono ad uno ed un solo creditore.

PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI



Con la presente relazione peritale si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, appartamento sito a Paternò in Via Giuseppe Alfano n.68 – piano primo e vano garage a piano sottostrada.

Valore stimato: € 97.920,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto dott. Ing. Antonio Porto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n.15 pagine dattiloscritte, nonché da n.6 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

Catania li 15.11.2019

Il C.T.U.

Dott.Ing. Antonio Porto

