

Antonino Pulvirenti

**Architetto**

Via A. Di Sangiuliano, 14 - S. Agata Lì Battiati (CT) 95030

tel./fax 095 7252908 Cell. 340 1041308

E-mail: [arch.apulvirenti@teletu.it](mailto:arch.apulvirenti@teletu.it)

[antonino.pulvirenti@archiworldpec.it](mailto:antonino.pulvirenti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE DI CATANIA

**PROCEDURA CIVILE N. 479 / 17**

**CAUSA:** Unicredit s.p.a. contro .....

**GIUDICE:** dott.ssa Gallucci Floriana

**C.T.U. :** dott. arch. Antonino Pulvirenti

**Prossima udienza: 23/05/2019**

---

**STIMA VALORE BENE IMMOBILIARE:**

- Immobile sito in Catania, Via Adele, 13 , piano primo, foglio 25 part. 1290 sub. 3.

## **SOMMARIO**

*Premessa*

*Operazioni Peritali*

*Rilievi delle Parti*

*Corpo della relazione*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## TRIBUNALE DI CATANIA

Procedimento n.° 479 - 17 Reg. Gen. Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: Dott.ssa Gallucci Floriana

C.T.U.: Dott. Arch. Pulvirenti Antonino



### RELAZIONE

#### PREMESSA

Con decreto di nomina ricevuto tramite pec. il 24/01/2019, del Giudice Dott.ssa Gallucci Floriana, è stato affidato l'incarico di C.T.U. al sottoscritto dott. arch. Antonino Pulvirenti, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Catania, al n. 1092, domiciliato in S. A. Lì Battiati Via A. Di Sanguiliano n° 14, per redigere una relazione di stima, scritta, riguardante il bene oggetto d'esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto acquisisce copia del verbale di conferimento dell'incarico che giura e invia con pec. in data 25/01/2019 e fissa per giorno 11/02/2019, alle ore 15:30, l'inizio delle operazioni peritali, da svolgere sui luoghi oggetto del procedimento e precisamente in Catania, Via Adele n°13, inviando tale comunicazione, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, alla parte debitrice e mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo dell'avv. Sampognaro Salvatore, legale di parte procedente, così come stabilito con lo stesso.

Inoltre come indicato nel decreto, il sottoscritto prendeva immediato contatto con il custode nominato, avv. Blanco Giorgio e comunicava la data dello svolgimento delle operazioni peritali.



E' stato altresì concesso il termine, per il deposito della relazione di consulenza, di novanta giorni dall'accettazione dell'incarico con giuramento, inoltre la stessa (senza allegati) dovrà essere inviata, almeno trenta giorni prima dell'udienza, alle parti.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Giorno 11/02/2019, alle ore 15:30, il sottoscritto C.T.U. arch. Pulvirenti Antonino si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, precisamente in Catania Via Adele n° 13, per l'inizio delle operazioni peritali, dopo aver comunicato la data alle parti, mezzo posta elettronica certificata, all'avv. Sampognaro Salvatore, legale di parte procedente, il quale mi comunicava la propria assenza durante il sopralluogo e mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice.

Inoltre il sottoscritto comunicava la data delle operazioni peritali, all'avv. Blanco Giorgio, nominato custode dell'immobile, con il quale faceva accesso nello stesso.

### **RILIEVI DELLE PARTI**

In tale data nel corso delle operazioni peritali, l'intervenuta debitrice esecutata, non ha avanzato osservazioni in merito al procedimento stesso o su quanto svolto dal sottoscritto.

### **CORPO DELLA RELAZIONE**



## RISPOSTE AL MANDATO

- a) Identifichi esattezza i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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.**

Oggetto del procedimento e della relativa relazione di stima è:

- Appartamento, sito nel comune di Catania in Adele n°13, piano primo, al catasto individuato al foglio 25 part. 1290, sub.3, cat. A/3.

Esso confina a nord con proprietà di altra ditta e scala comune, a est con proprietà di altra ditta, a sud con proprietà di altra ditta e a est con Via Adele.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si evince la conformità dell' immobile alla documentazione in atti e che questo è di proprietà della debitrice eseguita nella quota di 1/1.

- 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.**

Dai dati riportati nelle note di trascrizione, quindi dalle risultanze della conservatoria e dalle visure catastali si è accertato che il pignoramento ha

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



effettivamente colpito beni spettanti alla debitrice esecutata, proprietaria per 1/1, e che questi sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificandone, 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 non 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 parentale con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.**

Il bene pignorato è di proprietà della debitrice esecutata per la **quota di 1/1** tramite:

- atto di compravendita del 07/05/2004, rogante Cannizzo Marco n. rep. 28570/14006.

**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;**



### **Storia nel ventennio**

Immobile individuato al catasto: fabbricati, foglio 25 part. 1290 sub.3 comune di Catania.

1- TRASCRIZIONE del 11/01/1991 Reg. Part. 1872 Reg. Gen. 2163

pubblico ufficiale Tomasello Maria Grazia Rep. 11321 del 18/12/1990

atto tra vivi – compravendita.

2- TRASCRIZIONE del 05/03/1993 Reg. Part. 6289 Reg. Gen. 7993

pubblico ufficiale Tomasello Maria Grazia Rep. 14893 del 16/02/1993

atto tra vivi – donazione accettata.

### **Provenienza del bene alla debitrice esecutata.**

3- TRASCRIZIONE del 10/05/2004 Reg. Part. 15956 Reg. Gen. 23982

pubblico ufficiale Cannizzo Marco Rep. 28570 del 07/05/2004

atto tra vivi – compravendita.

4- TRASCRIZIONE del 05/12/2012 Reg. Part. 50021 Reg. Gen. 61428

pubblico ufficiale ufficio del registro Rep. 43/3802 del 01/10/2002

atto per causa di morte – certificato di denuncia successione.

5- TRASCRIZIONE del 08/07/2013 Reg. Part. 31669 Reg. Gen. 38628

pubblico ufficiale ufficio del registro Rep. 43/3802 del 01/10/2002

atto per causa di morte – certificato di denuncia successione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Da un'attenta analisi dei fascicoli di parte il sottoscritto ritiene di avere la documentazione necessaria per svolgere il proprio mandato.



- 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;**

Immobili individuato al catasto: fabbricati, foglio 25 part. 1290 sub.3 comune di Catania.

- 1- ISCRIZIONE del 10/05/2004 Reg. Part. 5585 Reg. Gen. 23983

pubblico ufficiale Cannizzo Marco Rep. 28571 del 07/05/2004

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo.



- 2- TRASCRIZIONE del 09/05/2017 Reg. Part. 12199 Reg. Gen. 16209

pubblico ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4039 del 18/04/2017

atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobiliare.

- 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 d'idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**

Per l'immobile oggetto del procedimento gli estremi catastali sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ovvero:

- **Fabbricato individuato all'ufficio del territorio provinciale di Catania, comune di Catania, foglio 25, particella 1290 sub.3.**

La planimetria catastale, presente agli uffici del territorio, è corrispondente con lo stato dei luoghi, così come si evince dal rilievo realizzato dal sottoscritto durante le operazioni peritali.

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

Trattandosi di appartamento non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, ma dalla consultazione del P.R.G. presso l'ufficio tecnico del comune di Catania, si evince che l'intero immobile ricade, in zona verde pubblico, con vincoli preordinati all'esproprio decaduti.

- 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 agli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere**



**abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione distanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;**

Da una ricerca presso l'archivio storico del comune di Catania il sottoscritto ha ricostruito la regolarità urbanistica dell'intero immobile, che parte da un primo progetto approvato del 18/02/1939, per la costruzione del piano terra, per concludersi con l'approvazione del provvedimento del 30/06/1952 n° 2378 per la costruzione del piano secondo.

Per quest'ultimo provvedimento in corso d'opera venivano eseguite delle modifiche al progetto approvato, con la richiesta di approvazione di sanatoria, con parere favorevole della commissione edilizia del 24/09/1955 n° 353.

Per la conformità catastale si è accertato che l'immobile risulta individuato al catasto fabbricati al foglio 25 part. 1290 sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5 e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

- j) In caso d'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 d'istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte a da corrispondere.**



Come detto in precedenza il fabbricato è stato oggetto di richiesta di approvazione in sanatoria con parere favorevole della commissione edilizia del 24/09/1955 n° 353, per le opere realizzate, senza autorizzazione, nel piano secondo.

- k) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di condono 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.**

Da verifiche effettuate presso l'archivio storico del comune di Catania, si evince che è stata presentata una richiesta di condono per opere realizzate, in corso d'opera, senza autorizzazione, per l'ampliamento del piano secondo, questa è stata espletata con parere favorevole della commissione edilizia del 24/09/1955 n° 353.

- l) In caso d'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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;**

Le opere realizzate senza autorizzazione sono state già sanate con parere favorevole della commissione edilizia del 24/09/1955 n° 353, quindi per l'immobile



in oggetto non vi sono oneri di nessun tipo, non vi sono ordinanze di demolizione, né acquisizione della proprietà da parte di Enti Pubblici Territoriali.

**m) 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 natura edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**

Per l'immobile in oggetto non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria e vincoli connessi a caratteristiche storico-artistico.

**n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;**

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che comunque risulterebbero inopponibili all'acquirente.

**o) 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;**

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico, il bene è di proprietà della debitrice eseguita tramite atto di compravendita.

**p) 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.

L'appartamento oggetto del procedimento fa parte di un immobile, composto da tre elevazioni fuori terra, con un numero di due appartamenti per piano, per un totale di sei appartamenti.

Pur avendo tutte le caratteristiche per essere considerato "condominio minimo" l'immobile non è amministrato, quindi non vi sono spese di carattere condominiale in essere.

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

Durante il sopralluogo per le operazioni peritali, il sottoscritto ha potuto accertare che, l'appartamento è occupato dalla debitrice esecutata.

- r) Elenchi e 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 e 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'immobile oggetto del procedimento è:

- Appartamento, sito in Catania, Via Adele n°13, esso è individuato al catasto fabbricati della provincia di Catania, comune di Catania, al foglio 25 part. 1290 sub.3, fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, ognuno con due appartamenti per piano.

L'appartamento, di proprietà della debitrice esecutata, oggetto del procedimento, è posto al piano primo, nell'estremità sud dell'immobile, tutti gli appartamenti hanno accesso da scala comune.

L'intero immobile è stato realizzato tra il 1939, per il piano terra rialzato, e il 1955 anno del completamento del piano secondo.

L'appartamento confina a nord con vano scala comune e proprietà di altra ditta, a est con proprietà di altra ditta, a sud con proprietà di altra ditta e a ovest con Via Adele.

L'immobile è ubicato nel quartiere di San Cristoforo, zona Via Plebiscito, nelle vicinanze del presidio ospedaliero "Vittorio Emanuele".

Esso ricade in zona verde pubblico, con vincoli preordinati all'esproprio decaduti, quindi non più applicabili.

L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante, con una copertura mista, parte piana, prospiciente su Via Adele e a falda, nella parte retrostante.

L'appartamento oggetto del procedimento è così composto:



Ingresso di mq.7,11, vano 1 di mq. 17,26, che affaccia su un balconcino di mq. 1,27, vano 2 di mq. 12,63, che affaccia su un balconcino di mq. 1,27, disimpegno di mq. 3,95, pranzo di mq. 14,78, corridoio di mq. 7,07, da cui si accede a un soppalco, tramite scala a pioli, posto sul vano cucina di mq.4,78, w.c. di mq 2,00, cucina di mq. 4,78, che si affaccia su un balcone in parte verandato, con una superficie chiusa di mq. 3,52 e la restante parte di mq. 0,93.

### **Calcolo superficie commerciale:**

100% delle superfici calpestabili	
100% delle superfici delle pareti divisorie interne	
50% delle superfici di confine con altri immobili	
100% muri perimetrali	
	mq. 89,01
25% balconi se sono scoperti	
	mq. 0,86
60% Veranda (senza finiture analoghe ai vani principali)	
	mq. 2,11
15% Soppalco non abitabile	
	<u>mq. 0,73</u>
<b>Totale sup. commerciale</b>	<b>mq. 92,71</b>

L'ingresso all'appartamento avviene tramite vano scala comune, con accesso da Via Adele.

- s) **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 di garanzia per vizi del bene venduto, 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);



### **Valutazione dell' appartamento.**

Valori di riferimento per la stima.

Per la stima dell' appartamento sono stati adottati i seguenti valori di riferimento:



- 1) Quotazioni del mercato immobiliare al mq. della zona in cui insiste l' appartamento ;
- 2) Quotazioni al mq. redatte dall' agenzia del territorio, osservatorio del mercato immobiliare.

In relazione ai dati accertati, si sviluppano le seguenti procedure di stima.

- 1) Per valore di mercato:

Il prezzo a mq, in riferimento alle attuali quotazioni di mercato, oggi presenti nel comune in cui è sito l' appartamento, e in modo specifico nella zona in cui esso ricade e per la sua tipologia, è il seguente:



considerando che l' immobile è in mediocre stato conservativo, il costo riferito al mq, è di circa € 700,00

### **Superficie commerciale dell'appartamento mq. 92,71**

si avrà che esso ha un valore di mercato di:

mq. 92,71 x € 700,00 = € 64.897,00

**ARROTONDANDO € 64.000,00**



- 2) Quotazioni redatte dall' agenzia del territorio, osservatorio del mercato immobiliare. (anno: 2018 secondo semestre, ultimo aggiornamento)



considerando che l' appartamento è in discreto stato di conservazione e in riferimento alla sua tipologia, il valore al mq. è di € 675,00

mq 92,71 x € 675,00 = € 62.579,25

**ARROTONDANDO € 62.000,00**

Lo scrivente ritiene che le stime suddette siano le più rispondenti alle attuali quotazioni di mercato e mediando fra esse, si può determinare che il più attendibile valore dell' appartamento in oggetto è il seguente: **€ 63.000,00.**

- t) 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 terrà conto di una riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per vizi dell'appartamento e per le condizioni di ammaloramento in cui versa lo stesso:

prezzo stimato € 63.000,00 – 20% riduzione = **€ 50.400,00.**

- u) 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;**

Per quanto riguarda la vendita dell' immobile, esso per tipologia e dimensioni può essere venduto soltanto come unico lotto.

- v) allegghi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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;

La documentazione fotografica viene allegata alla presente relazione.

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

Il bene oggetto del procedimento, come detto in precedenza, è di proprietà della debitrice esecutata, per 1/1.

x) 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 lotto 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 consentono 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 alle quote 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 in servitù a carico di qualche porzione 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.**



Essendo l'immobile di piena proprietà della debitrice esecutata, non bisogna eseguire nessuna divisione in quote e quindi non è necessario predisporre progetto di divisione.



*Il sottoscritto dott. arch. Pulvirenti Antonino ha redatto la suddetta relazione in adempimento al mandato ricevuto dall' Ill. Giudice, nei tempi e modalità indicati nella nomina di conferimento dell'incarico e resta a disposizione per eventuali e ulteriori chiarimenti o integrazioni.*



## SCHEDA RIEPILOGATIVA

- Immobile, sito nel comune di Catania in Adele n°13, piano primo, al catasto individuato al foglio 25 part. 1290, sub.3.
- Immobili di proprietà della debitrice esecutata, nella quota di 1/1, tramite atto di compravendita del 07/05/2004, rogante Cannizzo Marco n. rep. 28570/14006.
- Per l'immobile oggetto del procedimento gli estremi catastali sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
- L'immobile ricade in zona verde pubblico, con vincoli preordinati all'esproprio decaduti.
- L'immobile è conforme alle norme in materia urbanistico – edilizia.
- L'immobile è stato oggetto di opere in abuso, ma queste sono state sanate, quindi non sono presenti né oneri di nessun tipo, né ordinanze di demolizione, né acquisizione della proprietà di Enti Pubblici Territoriali.
- Per l'immobile in oggetto non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, né esso è gravato da censo, livello o uso civico. Pur potendo essere considerato come “condominio minimo”, per il numero di alloggi, esso non è amministrato, quindi non esistono spese di natura condominiale.
- L'immobile è abitato dalla debitrice esecutata.
- **Valore dell'immobile:**  
L'immobile ha una superficie commerciale di mq. 92,71, il prezzo stimato è di € 63.000,00 – 20% riduzione, per l'assenza di garanzia per vizi, = **€ 50.400,00**
- L'immobile può essere venduto come unico lotto ossia:  
fabbricato individuato al foglio 25 part. 1290, sub.3.



**Si allegano alla presente relazione:**

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- piantina piano primo rilevata durante le operazioni peritali;
- estratto di mappa;
- visura per immobile storica;
- verbale di sopralluogo;
- verbale di giuramento;
- verbale di deposito;
- istanza di liquidazione;
- istanza di compenso e spese;
- attestazione invio relazione al debitore e al creditore.

*Inoltre il sottoscritto fa presente che la presente relazione di stima è stata consegnata mezzo raccomandata con r/r, sia alla debitrice sia al creditore, come si evince dagli allegati riscontri d'invio.*

S.A. Lì Battiati,

**CONSULENTE TECNICO**

arch. A. Pulvirenti



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

