

# **TRIBUNALE DI CATANIA**

## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lentano**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 155/2022 R.G. Es.**

**L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA**

**Dott. Arch. Antonio Sabella**



## INDICE:

Pag. 2 – OGGETTO

Pag. 2 – LA NOMINA E IL MANDATO

Pag. 4 – LE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 13 – STIMA DEGLI IMMOBILI siti nel comune di Mascali (CT) Via San Giuseppe n. 13 ;

- 1) Identificazione dell'immobile;
- 2) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;
- 3) Valutazione dell' immobile;

Pag. 16 – PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Pag. 17 – ALLEGATI



## TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### A - OGGETTO:

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Antonio Sabella, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Catania al numero d'ordine 1478, nell'esecuzione immobiliare n° 155/2022 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ .

### LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 24/07/2022 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 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;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la



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

- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- 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;
- 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. 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;
- p. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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



L'Ill.mo G.E. assegnava al sottoscritto giorni 120 dal conferimento di incarico.

## **C - LE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente* e mediante lettera raccomandata al *Debitore esecutato* del 9/08/2022) (cfr. all.1), per il giorno 25/08/2022 alle ore 9,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 25/08/2022 alle ore 9,30 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito nel comune di Mascali, via San Giuseppe n. 13 dove avevo fissato il sopralluogo. Qui per la parte procedente non si è presentato nessuno, mentre per la parte debitrice era presente \_\_\_\_\_ della debitrice esecutata.

Alla presenza della parte procedeva alla ricognizione dei luoghi, all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 10,00 concludevo le operazioni peritali.

Successivamente lo scrivente passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti 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;*

Gli immobili, siti nel Comune di Mascali, in Via San Giuseppe n. 13, sono intestati a \_\_\_\_\_ e risultano essere censiti al N.C.E.U. del Comune di Mascali, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

Appartamento: foglio 44, particella 217, sub. 10, Categ. A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 497,09 piano 2



locale garage: foglio 44, particella 217, sub. 29, Categ. C/6, Classe 7, Consistenza 25 mq, Rendita Euro 102,26 piano 1S

Lastrico solare: foglio 44, particella 217, sub 13, Categ. F/5 piano terzo

- 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 quote spettanti al debitore esecutato.

- 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 causaverifichi 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;*

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Guido Salanitro, del 15/03/2022, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), l'immobile risulta intestato al debitore esecutato così come segue:

proprietà per ½

proprietà per ½



- 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;*

Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio Guido Salanitro, Notaio in Catania, del 15/03/2022, gli immobili siti a Mascali in Via San Giuseppe n.

13 sono pervenuti alla signor \_\_\_\_\_, per la quota ½ della piena proprietà per atto di compravendita in regime di comunione legale di beni del 06/04/1988 a rogito del Notaio Gaetano Grasso, trascritto il 06/05/1988 ai nn. 13356/18025. (cfr. all. 8),

Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato notarile, nonché dagli accertamenti presso i competenti Registri Immobiliari, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento sono verificati, così come si evince che per l'immobile oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la proprietà.

- 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;*

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;*

Le ricerche da me svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico, che riporta le formalità registrate dopo il 1990 (cfr. all. 8), e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

- Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.6872/10789 del 14/02/2007 Tribunale di Catania del 16/01/2007  
a favore:





- contro  $\frac{1}{2}$  piena proprietà
- Ipoteca giudiziale iscritta ai n.8979/35393 del 14.06.2010 di € 109.881,04 derivante da Decreto ingiuntivo del 09/10/2009 Tribunale di Catania € 105.610,56  
a favore:
  - e contro:  $\frac{1}{2}$  proprietà
  - Ipoteca legale iscritta ai n.6001/44538 del 01.12.2017 di € 896.295,22 ai sensi dell'art. 77 del D.p.R. 602/73 provvedimento del 28/11/2017 per € 448.147,61  
a favore
  - contro  $\frac{1}{2}$  piena proprietà
  - Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto ai n.7495/9977 del 08/03/2022 Tribunale di Catania del 03/02/2022  
a favore:
  - contro:  $\frac{1}{2}$  proprietà

*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.*

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, nonché dal rilievo degli immobili (All. 4) per cui si procede è possibile confermarne l'avvenuto accatastamento seppur la planimetria catastale necessita di essere aggiornata.

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



Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Mascali (CT). Pertanto, alla luce di quanto stabilito dall'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, non si concretizza la finalità di acquisizione del C.D.U.

- 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;*

Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascali, il sottoscritto ha appurato che per l'immobile sito in Via san Giuseppe n. 13 è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Mascali, in quanto risulta avere la concessione edificatoria con provvedimento del 15/05/1986 Pratica 3141 ed Autorizzazione di Abitabilità avuta in data 11/01/1988 (cfr. all. 6)

- 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.*

L'immobile sito Mascali, Via San Giuseppe n. 13 censito catastalmente al Foglio 44 Particella 217 sub 10 presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto mostra una diversa distribuzione di tramezzi all'interno dell'appartamento e la chiusura di una parte del ballatoio esterno, chiusa con una struttura precaria per realizzare una veranda (foto 7). Per la diversità suddetta, il sottoscritto, a seguito di controlli effettuati presso gli uffici tecnici competenti, ha potuto constatare che non risultano presentate domande di sanatoria e aggiornamenti della planimetria catastale



secondo la nuova distribuzione. Pertanto al fine di regolarizzare la situazione presente è opportuno corrispondere tale somma, quantificabile in € 7.000,00.

- 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 del bene pignorato in capo al debitore, ovvero che detto immobile non era 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;*

Gli immobili oggetto della presente stima, fanno parte di un unico fabbricato ubicato in un'area periferica del Comune di Mascali. Nel contesto sono presenti diversi immobili di buona fattura architettonica. Il fabbricato è ubicato per tre piani fuori terra di un edificio realizzato in C.A. (foto 1-2) Riporto di seguito la descrizione:

Appartamento: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 98,00 per una altezza di circa ml. 2,80 al piano secondo. Si aggiungono circa mq 10,00 (di superficie scoperta, ballatoi (foto 13). Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti, lo stato di fatto si presenta non conforme. L'ingresso alla parte scoperta del fabbricato avviene per mezzo di un cancello posto sulla via San Giuseppe n. 13. (foto 1-2) Tramite un portone posto sul lato est dell'edificio si accede alla scala interna. (foto 3) Varcata la



porta dell'appartamento si accede ad un corridoio (foto 4) che conduce sul lato sud alla cucina (foto 5) mentre a nord nel salone. (foto 6) Sul lato sud attiguo alla cucina si ha un bagno (foto 8) ed una stanza da letto. (foto 10) Sul lato nord attiguo al salone si trova una seconda stanza da letto. (foto 11) sul lato est tra le due stanze da letto si trova un bagno. (foto 9)

Gli ambienti godono di una discreta illuminazione e precisamente: nelle camere da letto sono presenti delle porte finestre così come nel salone e nella cucina. L'immobile al suo interno si presenta in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti: Pavimenti in gres porcellanato; Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica, Battiscopa in ceramica e legno; Pareti della cucina pitturate con idropittura; Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio; impianti elettrico e idrico sottotraccia;

Il vano garage ubicato al piano sottostrada dello stesso immobile (foto 16-17-18-19- 20), si sviluppa per una superficie di circa 25,00 mq. e si presenta conforme alla planimetria catastale. Ha le seguenti caratteristiche:

- apertura in ferro con apertura manuale
- pavimento in mattonelle di gres porcellanato
- superfici verticali e orizzontali intonacate
- impianto elettrico sottotraccia

Il lastrico solare ubicato al piano terzo dello stesso immobile (foto 14-15) si sviluppa per una superficie di circa 95,00 mq. e si presenta conforme alla planimetria catastale. Ha le seguenti caratteristiche:

- pavimento in guaina
- parapetto con ringhiera in ferro
- 

Data di costruzione dell'immobile: I lavori risultano eseguiti nel 1987

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



L'appartamento per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, presenta condizioni di ventilazione e illuminazione degli ambienti interni buone.

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, il bene è inserito all'interno di una 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 periferica, ottimamente collegata alle principali arterie viarie della città, discretamente fornita di servizi pubblici con discrete possibilità di parcheggio pubblico.

In evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha eseguito i criteri mediante il quale un bene viene stimato.

La procedura di stima utilizzata per stabilire il valore dell'immobile è quella sintetico-comparativa, con la quale il bene da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. 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 è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori:

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1000,00 per l'appartamento si ha:

- *Appartamento al primo piano di mq. 98,00 circa €98.000,00*

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 15% del valore stimato, il valore risulta essere € 83.300,00

A questo valore va detratto l'importo di € 7.000,00 relativo alle spese da sostenere per la variazione interna di alcune pareti.

Totale del valore stimato dell'immobile: € 76.300.00

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 700,00 per il locale garage si ha:

- *Locale Garage al piano S1. di metri quadri 25,00 circa € 17.500,00*



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 15% del valore stimato il valore finale risulta essere € 14.875,00

Totale del valore stimato dell'immobile: € 14.875.00

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 250,00 per il lastrico solare si ha:

- *Lastrico solare al piano terzo. di metri quadri 95,00 circa €. 23.750,00*

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 15% del valore stimato il valore finale risulta essere € 20.187,50

Totale del valore stimato dell'immobile: € 20.187.50

**Totale del valore stimato degli immobili: € 111.362.50**

*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;*

Gli immobili esecutati, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita sono divisibili in tre lotti:

- LOTTO N.1 Appartamento al piano secondo della superficie di mq 98;
- LOTTO N. 2 Garage al piano S1 della superficie di mq 25;
- LOTTO N. 3 Lastrico solare al terzo piano di mq 95

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



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 2.

- 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.*

Considerando che gli immobili sono di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  di \_\_\_\_\_ e del  
Sig. \_\_\_\_\_ per

$\frac{1}{2}$  (coniuge non debitore) si calcolano i seguenti valori:

Considerando il Valore totale del Lotto N. 1: Appartamento al piano secondo di € 76.300,00 il valore del debitore esecutato è pari a € 38.150,00  
La quota del debitore esecutato corrisponde ad € 38.150,00

Considerando il Valore totale del Lotto N. 2: garage al piano seminterrato di € 14.875,00 il valore del debitore esecutato è pari a € 7.437,50  
La quota del debitore esecutato corrisponde ad € 7.437,50

Considerando il Valore totale del Lotto N. 3: Lastrico solare al piano terzo di € 20.187,50 il valore del debitore esecutato è pari a € 10.093,75  
La quota del debitore esecutato corrisponde ad € 10.093,75

- 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'apportionamento 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.*

Nel caso in esame non sono presenti altri beni pignorati in quota.

## **E) 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 dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### **LOTTO N. 1**

Appartamento sito in Mascali Via San Giuseppe n. 13 – piano secondo di mq 98; in discrete condizioni, ubicato in un edificio di tre piani fuori terra.

(DEBITORE ESECUTATO) per la quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà per un valore di: € 38.150,00

**Totale del valore stimato: € 38.150,00**

### **LOTTO N. 2**

Garage sito in Mascali via San Giuseppe n. 13 – piano: S1 di mq 25;

(DEBITORE ESECUTATO) per la quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà per un valore di: € 7.437,50

**Totale del valore stimato: € 7.437,50**

### **LOTTO N. 3**

Lastrico solare sito in Mascali Via san Giuseppe n. 13 – piano terzo di mq 95; in discrete condizioni, ubicato in un edificio di tre piani fuori terra.

(DEBITORE ESECUTATO) per la quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà per un valore di: € 10.093,75

**Totale del valore stimato: € 10.093,75**





Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 17 pagine dattiloscritte, nonché da n.10 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

## **F) ELENCO ALLEGATI**

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Certificato planimetrici
6. Regolarità urbanistica
7. Elenco sintetico delle formalità
8. Atto di compravendita
9. Specifica spese e competenze
10. Ricevute spese

Catania 22/11/2022

Il C.T.U.  
Arch. Antonio Sabella

