

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

*** **

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 552/2023 R.G. Es.

*** **

1) NOMINA E MANDATO DELLA CONSULENZA

La nomina è stata disposta dall'Ill.mo Giudice Cristiana Delfa in data 29/08/2025; con lo stesso provvedimento il Magistrato ha conferito al sottoscritto ing. Salvatore Castorina, con studio tecnico in Zafferana Etnea via Roma n° 385, il seguente mandato:

- a) acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;
- b) identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- c) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;



d) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne abbiano acquistato la proprietà per effetto di **successione *mortis causa***, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (**accettazione espressa o tacita di eredità**), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

e) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la **continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento** e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

h) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in



particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

j) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento 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;

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

l) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario 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.

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

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

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

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

q) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due



anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

r) accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

s) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei 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;

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

u) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

w) 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;

x) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di



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

y) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporcionamiento 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, previa nota PEC alle parti del 24/10/2025, hanno avuto inizio in data 06/11/2025 alle ore 15,30 sui luoghi oggetto di stima.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi in data 06/11/2025, il sottoscritto CTU ha esperito le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nella presente relazione, corredata della documentazione necessaria.

2) SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Risposta al quesito a)

Confrontare **allegato 1)** per certificazioni catastali, **allegato 2)** per ispezioni ipotecarie e **allegato 3)** per titoli di provenienza.

Risposta al quesito b)

Gli immobili insistono nel Comune di Camporotondo Etneo (CT) e precisamente:

- appartamento sito in via Corsaro n. 12, facente parte del complesso edilizio omonimo, ubicato al piano terra-rialzato, composto da tre vani ed accessori (cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio e corridoio), con annessa corte di pertinenza esclusiva. Confinante nell'insieme: a nord con proprietà Impallomeni o aventi causa e con vano scala da cui ha l'accesso, ad est con cortile condominiale, a sud con stradella di accesso ai garage e ad ovest con altro appartamento di proprietà di terzi.

Riportato nel N.C.E.U. al foglio 1, particella 166 sub 5, categoria A/2, cl. 6, vani 5 – rendita catastale 438,99.

- Locale garage della superficie di circa 23 mq posto al piano seminterrato del medesimo edificio, distinto con il numero interno quindici (n. 15)



confinante nell'insieme: con corsia di manovra e con altri locali garages di proprietà di terzi da più lati.

Riportato nel N.C.E.U. al foglio 1, particella 166 sub 35, categoria C/6 – classe 5 rendita catastale 80,77.

Detti immobili risultano appartenere a [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] la quota di 1/1 (cfr. Alleg. 1)

Risposta al quesito c)

Dall'analisi della documentazione in atti si riscontra piena corrispondenza tra atto di pignoramento del 19/09/2023 e nota di trascrizione del 06/10/2023 con riguardo ai soggetti interessati e al cespite pignorato. Più precisamente il creditore procedente **SIENA NPL 2018 S.R.L.** ha sottoposto a pignoramento il seguente cespite immobiliare:

- Appartamento sito in Camporotondo Etnea via Corsaro n. 12, in catasto al foglio 1, particella 165 sub 5 per la quota di proprietà di 1/1;
- Garage sito in Camporotondo Etnea via Corsaro n. 12, in catasto al foglio 1, particella 165 sub 35 per la quota di proprietà di 1/1

Il soggetto pignorato risulta:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà;

Risposta al quesito d)

Quanto al foglio 1 part. 165 sub 5 e sub 35

- alla signora [REDACTED] la quota pari a ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 27/06/2001 numero di repertorio 87.345 notaio Fabrizio Grassi sede di Trecastagni trascritto il



28/06/2001 ai nn. 23496/17583 da potere di [redacted] nato il [redacted] a Catania codice fiscale [redacted] e [redacted] a Catania codice fiscale [redacted] (cfr. Alleg. 3).

- alla signora [redacted] la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 19/03/2008 numero di repertorio 52637/13675 notaio Daniela Corsaro sede di Belpasso trascritto il 20/03/2008 ai nn. 16291/10865 da potere di [redacted] nato il [redacted] a Catania codice fiscale [redacted] (cfr. Alleg. 3)

Risposta al quesito e)

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione nn. 16292/2727 del 20/03/2008** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/03/2008 repertorio 52638/13676 notaio Corsaro Daniela sede di Belpasso.

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. sede Siena codice fiscale 00884060526;

Contro Mar [redacted]

M [redacted]

Capitale € 115.000,00 totale € 230.000,00 durata 30 anni

Grava su Camporotondo Etneo foglio 1 particella 166 sub 5 e sub 35

(cfr. Alleg. 2)



2) Trascrizione nn. 48453/36170 del 06/10/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/09/2023 numero di repertorio 8466 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Catania sede Catania.

A favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. sede di Roma codice fiscale 14535321005 (richiedente avv. Angelo Azzaro corso Italia n. 72 Catania);

Contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Grava su Camporotondo Etneo foglio 1 particella 166 sub 5 e sub 35 (cfr. Alleg. 2)

Risposta al quesito f)

La documentazione in atti ha consentito un accertamento esaustivo dell'immobile in oggetto.

Risposta al quesito g)

Confrontare risposta al quesito e).

Risposta al quesito h)

Dalle risultanze catastali, come dalle visure storiche del Catasto del Comune di Camporotondo Etneo risultano i seguenti dati identificativi:

- Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporotondo Etneo, al foglio 1, particella 166, sub 5, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, R.C. € 438,99;
- Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumefreddo di Sicilia, al foglio 1, particella 166, sub 35, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, R.C. € 80,77;

Intestati:



- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 (cfr. Alleg. 1)

Risposta al quesito i)

Poiché la procedura esecutiva interessa un appartamento e un garage posti all'interno del complesso edilizio di via Corsaro n. 12 a Camporotondo Etneo non è prevista l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Risposta al quesito j)

Il complesso immobiliare di via Corsaro n. 12 a Camporotondo Etneo, all'interno del quale risultano allocati i cespiti immobiliari censiti al N.C.E.U. al foglio 1 part. 166 sub 5 e sub 35 oggetto della procedura esecutiva immobiliare, è stato realizzato in data 02/10/1991 (fine lavori) per come si evince dal certificato di agibilità/abitabilità.

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camporotondo Etneo, per accertare la conformità urbanistica del complesso immobiliare e conseguentemente dei cespiti di cui trattasi, hanno rintracciato una concessione edilizia n. 31/87 prot. n. 1686 rilasciata in data 20 maggio 1988, una concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 21/90 del 18 maggio 1991 prot. n. 5843/90 e un certificato di abitabilità/agibilità del 26/10/1991 prot. n. 5528/91. Di più, dall'esame combinato dei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia in variante del complesso immobiliare e da quello delle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del Territorio di Catania è risultata la sostanziale conformità urbanistica degli immobili in capo al debitore esecutato a meno di piccole difformità riscontrate sui luoghi e realizzate successivamente al completamento del complesso immobiliare



che hanno modificato, seppur in maniera marginale, l'assetto originario della distribuzione interna dell'appartamento identificato con il sub 5 (cfr. Alleg. 4).

Risposta ai quesiti k)-l)

L'appartamento riportato al N.C.E.U. del Comune di Camporotondo Etneo, al foglio 1, particella 166 sub 5 è stato oggetto nel tempo, di lavori di manutenzione straordinaria che hanno modificato, seppur in maniera marginale, l'assetto originario della distribuzione interna dell'appartamento. Con la legislazione vigente, la tipologia dei lavori effettuati ricade all'interno dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 che testualmente recita “sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”.

L'art. 6 del DPR 380/2001 riconduce nell'attività di **“edilizia libera”** **gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'interno dell'appartamento pignorato**, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

La sig.ra [REDACTED] in riferimento ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati all'interno dell'appartamento, ha dichiarato che gli stessi sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione e/o concessione edilizia.

Risposta al quesito m)



Le difformità riscontrate riguardano sole le partizioni interne. Alcuni tramezzi divisorii sono stati demoliti ed altri, nuovi, sono stati realizzati (cfr. alleg. 5); l'operazione è stata effettuata per consentire una diversa fruizione degli spazi interni. Anche se questi lavori di manutenzione straordinaria, per come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED], non sono stati preceduti da specifica comunicazione di inizio lavori, gli stessi possono essere ricompresi nell'alveo dei lavori di "edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001. L'opera di manutenzione straordinaria effettuata necessita, però, di una variazione della pianta catastale depositata, al fine di rendere coerenti i lavori effettuati con quanto dichiarato e depositato al N.C.E.U.

Risposta ai quesiti n)-o)

Non risulta l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale sull'immobile pignorato.

Risposta al quesito p)

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito q)

L'immobile pignorato fa parte dell'edificio condominiale di via Corsaro n. 12; risultano a carico dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva, spese fisse di gestione condominiale pari a 74,40 euro per ogni bimestre. Al momento del sopralluogo non risultano, altresì, deliberate a carico dell'appartamento spese di manutenzione straordinaria. Va precisato che l'immobile pignorato presenta un mediocre stato di manutenzione. Saranno pertanto necessari, nell'immediato, lavori di manutenzione straordinaria di cui dovrà farsi carico il nuovo acquirente.

Risposta al quesito r)



L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, che vi stabiliscono la propria residenza abituale.

Risposta al quesito s)

1. Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato, lato nord dell'edificio sito in via Corsaro n. 12, composto da un salone, due camere da letto, soggiorno-cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio, corridoio risultante nel N.C.E.U. al foglio 1, particella 166 sub 5, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita catastale € 438,99.

L'appartamento presenta mediocri condizioni di manutenzione. Le strutture portanti dell'edificio sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi divisorii intermedi originari sono in laterizio forato e risultano intonacati da ambo i lati. I pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in tamburato di legno, la porta di ingresso blindata. Gli impianti idraulici sono in tubazioni sottotraccia; vasi, lavabi, bidets sono in porcellana di tipo commerciale; le rubinetterie sono in ottone cromato predisposte per l'erogazione sia di acqua calda che fredda; l'impianto elettrico e di illuminazione risultano adeguati ai sensi della legge 46/90 e successive modificazioni; è presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni, attualmente fuori servizio per la rottura delle tubazioni di mandata, l'impianto citofonico, l'impianto telefonico e l'impianto tv.

2. Trattasi di garage posto al piano seminterrato, lato sud dell'edificio sito in via Corsaro n. 12, risultante nel N.C.E.U. al foglio 1, particella 166 sub 35, categoria C/6, classe 6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita catastale € 80,77.



Il garage presenta mediocri condizioni di manutenzione. Le strutture portanti dell'edificio sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi divisorii tra garages sono in laterizio forato e risultano intonacati. I pavimenti sono in battuto di cemento. L'impianto idraulico è in tubazioni sottotraccia; è presente l'impianto elettrico e di illuminazione (cfr. Alleg. 6).

Risposta al quesito t)

I cespiti pignorati sono ubicati in zona centrale del comune di Camprotono Etneo (via Corsaro n. 12); è stato accertato (da indagini di mercato e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del Territorio – quotazioni immobiliari I semestre 2025) che il prezzo medio di mercato per la compravendita di immobili aventi la stessa destinazione d'uso varia tra 630,00 €/mq ÷ 920,00 €/mq di superficie lorda per l'appartamento e tra 580,00 €/mq ÷ 870,00 €/mq di superficie lorda per il garage.

L'abitazione ha una superficie lorda coperta, desunta dal rilievo effettuato sui luoghi, pari a 118,00 mq e una superficie scoperta (balconi e terrazze) pari a 187,00 mq.

Il prezzo medio unitario accertato per l'abitazione è di:

$$(630,00 \text{ €/mq} + 920,00 \text{ €/mq})/2 = 775,00 \text{ €/mq}$$

Il garage ha una superficie lorda coperta, desunta dal rilievo effettuato sui luoghi, pari a 23,00 mq.

Il prezzo medio unitario accertato per il garage è di:

$$(580,00 \text{ €/mq} + 870,00 \text{ €/mq})/2 = 725,00 \text{ €/mq}$$

In considerazione del fatto che l'appartamento pignorato presenta mediocri condizioni di manutenzione, dovute alla vetustà dell'immobile e alla copiosa presenza di umidità nei tramezzi divisorii causata dalla rottura dei tubi di



mandata dei termosifoni, è stata apportata una correzione al ribasso pari a circa il 20% del singolo prezzo medio unitario. Ne consegue che il prezzo unitario da considerare nella stima del valore dell'appartamento corrisponde ad 630,00 €/mq.

Considerato, altresì, che il sopralluogo dell'appartamento ha messo in luce degli spazi esterni adibiti a balconi e terrazze di mq 187,00 e che per tali superfici di ornamento si può considerare, ai fini della valutazione, una percentuale pari al 25% per i primi 35 mq e una percentuale pari al 10% per la rimanente quota.

In considerazione delle condizioni di conservazione del locale garage caratterizzato da un evidente stato di **vetustà** e dall'utilizzo di **materiali di finitura modesti** nonché delle oggettive **difficoltà di manovra** causate dalla sua posizione di testata (fine corsia), si ritiene congruo applicare una **riduzione del 20%** sul valore unitario medio di stima. Tale abbattimento riflette il minor grado di fruibilità e l'obsolescenza complessiva del bene rispetto agli standard di mercato della zona.

Tutto quanto sopra dedotto si ha;

- abitazione 118,00 mq*630,00 €/mq =	€ 74.340,00
- balconi 35,00 mq*630,00 €/mq*0,25 =	€ 5.556,00
- balconi (187,00-35,00) mq*630,00 €/mq*0,10 =	€ <u>9.576,00</u>
Totale appartamento	€ 89.472,00
- garage 23,00 mq*725,00 €/mq*0,80=	€ 13.340,00

Riepilogando, l'ammontare dei cespiti pignorati allo stato commerciabile risulta di € **102.812,00**

Risposta al quesito u)



E' stata operata una riduzione del prezzo di mercato pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti; **ne consegue che il prezzo ultimo da applicare nella stima del valore degli immobili corrisponde ad 87.390,20 (€ 102.812,00*0,85).**

Risposta al quesito v)

La vendita dei beni eseguiti andrà effettuata in **unico lotto**

Risposta al quesito w)

Per il rilievo fotografico confrontare l'allegato 6.

Risposta al quesito x)

Dalla documentazione in atti e dalle visure catastali emerge che i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Camporotondo Etneo al foglio 1 part. 166 sub 5 e sub 35 appartengono al debitore esecutato:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà;

Non esistono, pertanto, difficoltà alla vendita dei beni pignorati.

Risposta al quesito y)

Non si riscontrano beni pignorati in quota.

Tanto dovevasi in esecuzione del mandato affidatomi.

Allegati: certificazioni catastali (**all. 1**), ispezioni ipotecarie (**all. 2**), titoli di provenienza (**all. 3**), titoli edilizi (**all. 4**), difformità riscontrate (**all. 5**), rilievo fotografico (**all. 6**), verbale di sopralluogo (**all. 7**), ricevute di avvisi di convocazione e di consegna perizia estimativa alle parti (**all. 8**).

IL C.T.U.

dott. ing. Salvatore Castorina

