

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - DOTT. FRANCESCO LENTANO

Procedura esecutiva immobiliare n. 616/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Mandato

Con ordinanza del 18/01/2024 il Giudice ha disposto CTU, con il seguente mandato:

- 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 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, 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 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 e 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 di 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 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. 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;
- 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.

2. Accertamenti eseguiti

Al sopralluogo del 22/02/2024 sono stati eseguiti i rilievi necessari per rispondere ai quesiti del mandato.

3. Risposte ai quesiti

3.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.

Il bene pignorato è un appartamento per civile abitazione, facente parte dell'edificio condominiale sito in Catania, Viale Moncada n. 11, scala C, piano sesto, censito in catasto fabbricati al foglio 37 particella 422 sub 28, categoria



A/3 di classe 5, consistenza catastale di 5 vani, superficie catastale totale di 85 mq e rendita catastale di euro 464,81, confinante a nord e a sud con area condominiale, ad est con appartamento sub 15 e ad ovest con corpo scala e appartamento sub 29, salvi migliori e più esatti confini.

3.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.

Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (registro generale n. 50265, registro particolare n. 37550, data di presentazione 17/10/2023) e i dati del bene pignorato sono riportati correttamente.

3.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 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.

L'appartamento pignorato è di proprietà dei debitori esecutati, in ragione del 50% ciascuno, per averlo acquistato dai coniugi [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nato a Catania il giorno 01/03/1934 e [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nata a Catania il 09/11/1939, con atto di compravendita rogato il 13/10/2006 dal Dott. Luca Antongiulio Notaio in



Bronte, repertorio n. 2667, raccolta n. 1494, trascritto il 17/10/2006 ai nn.ri 67422/39075.

Ad [REDACTED] e [REDACTED] la quota di ½ ciascuno di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile è pervenuta da potere di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nata a Catania il 31/03/1962, per atto di rinuncia gratuita all'usufrutto del 25/07/2003 numero di repertorio 379831 Notaio Fiorito Adriana di Catania trascritto il 07/08/2003 ai nn.ri 32523/23686.

Ad [REDACTED] e [REDACTED] la restante quota di ½ ciascuno di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile è pervenuta da potere di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nata a Catania il 31/03/1962, per atto di compravendita del 05/07/1999 numero di repertorio 301751 Notaio Fiorito Adriana di Catania trascritto il 26/07/1999 ai nn.ri 27111/19763.

3.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.

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

3.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.

Non risulta documentazione mancante.



3.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.

Dagli accertamenti eseguiti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'appartamento pignorato:

- 1) **iscrizione nn.ri 67423/19057 del 17/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/10/2006 numero di repertorio 2668/1495 Notaio Luca Antongiulio di Bronte (CT) a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI sede PALERMO codice fiscale 05102070827 contro i debitori esegutati, Capitale 120.000,00 euro, Totale 180.000,00 euro, Durata 30 anni, Grava su Catania Foglio 37 Particella 422 Sub 28
- 2) **trascrizione nn.ri 50265/37550 del 17/10/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2023 numero di repertorio 8821 emesso dal TRIBUNALE DI CATANIA sede CATANIA a favore di PRISMA SPV S.R.L. sede ROMA codice fiscale 05028250263 (richiedente Avv. A. Fede Maci CATANIA) contro i debitori esegutati, Grava su Catania Foglio 37 Particella 422 Sub 28

3.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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.



L'appartamento pignorato, ubicato in Catania, Viale Moncada n. 11, scala C, piano sesto, come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è censito in catasto fabbricati al foglio 37 particella 422 sub 28, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 5, consistenza catastale di 5 vani, superficie catastale totale di 85 mq e rendita catastale di euro 464,81.

La planimetria catastale è leggermente difforme rispetto allo stato di fatto attuale dell'appartamento (vedi planimetrie allegate).

In particolare, nella planimetria catastale non è rappresentata la chiusura a veranda realizzata sul balcone che affaccio a nord ed inoltre sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento, che in ogni caso non variano sostanzialmente la sua consistenza.

Poiché le variazioni da effettuare non inficiano il trasferimento del bene, non si è proceduto alla correzione della planimetria catastale.

3.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 un appartamento facente parte di un edificio condominiale ricadente in area urbana della città di Catania, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

3.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.

L'immobile nel quale ricade l'appartamento pignorato è stato costruito con concessione edilizia comunale n. 513 del 24/07/1982.

Successivamente, in assenza di autorizzazione edilizia, è stata modificata la distribuzione interna dell'appartamento ed è stata realizzata la chiusura a veranda del balcone che affaccio a nord.

Non risulta presentata nessuna istanza di sanatoria.

3.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 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 e 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota.

Le opere di diversa distribuzione interna dell'appartamento eseguite in assenza di autorizzazione edilizia e la chiusura a veranda del balcone che affaccia a nord potranno essere regolarizzate, mediante la trasmissione, al Comune di Catania, di una CILA in sanatoria e il pagamento della relativa sanzione pari a 1.000,00 euro, con una spesa complessiva pari a **4.000,00 euro**



circa, comprese spese di regolarizzazione della veranda, diritti di segreteria comunali, sanzione amministrativa, competenze tecniche per la pratica CILA e per l'aggiornamento della planimetria catastale, iva e cassa previdenza.

3.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'appartamento pignorato è abitato da uno dei due debitori esecutati, con i suoi tre figli minorenni.

3.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'appartamento pignorato è ubicato al sesto piano di un fabbricato condominiale con nove elevazioni fuori terra, realizzato nei primi anni ottanta



con tetto piano e strutture in calcestruzzo armato, ricadente nel quartiere di Librino della città di Catania.

L'appartamento è costituito da un ampio vano che costituisce ingresso, soggiorno e cucina, due vani letto, w.c., un balcone con affaccio a sud e la veranda realizzata nel balcone che affaccia a nord.

L'altezza utile interna, fra pavimento e soffitto, è di m 2,70.

Le finiture dell'appartamento (pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, infissi esterni in alluminio preverniciato ed infissi interni in laminato), di media qualità, si presentano in buono stato di manutenzione e d'uso, mentre le finiture del fabbricato condominiale sono di scadente qualità e in non buone condizioni di manutenzione e d'uso.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

3.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.

Per determinare il valore venale dell'appartamento pignorato si è fatto riferimento sia ai valori di mercato al metro quadrato di superficie lorda rilevati al primo semestre 2023 dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, ricadenti all'interno del quartiere di Librino, compresi fra 560 e 800 euro/mq (mentre per le abitazioni civili, in normale stato conservativo, i valori sono compresi fra 800 e 1.200 euro/mq) e sia ai seguenti annunci immobiliari di compravendita relativi ad abitazioni ubicate nei dintorni, comparabili con quella oggetto di stima, allegati alla presente relazione:



- appartamento in buono stato, privo di riscaldamento, al quinto piano dell'edificio sito in Viale Bummacaro n. 14, avente superficie di mq 92, in vendita al prezzo di 90.000,00 euro, in ragione di 978,26 euro/mq;
- appartamento ristrutturato, in ottimo stato, con riscaldamento centralizzato, al settimo piano dell'edificio sito in Viale Bummacaro n. 14, avente superficie di mq 95, in vendita al prezzo di 83.000,00 euro, in ragione di 873,68 euro/mq;
- appartamento in buono stato, con riscaldamento autonomo, all'ottavo piano dell'edificio sito in Viale Bummacaro n. 14, avente superficie di mq 90, in vendita al prezzo di 79.000,00 euro, in ragione di 877,78 euro/mq;
- appartamento in buono stato, privo di riscaldamento, al sesto piano dell'edificio sito in Viale Bummacaro n. 14, avente superficie di mq 93, in vendita al prezzo di 70.000,00 euro, in ragione di 752,69 euro/mq;
- appartamento in buono stato, con riscaldamento autonomo, al sesto piano dell'edificio sito in Viale Moncada n. 11, avente superficie di mq 90, in vendita al prezzo di 65.000,00 euro, in ragione di 722,22 euro/mq;
- appartamento ristrutturato, in ottimo stato, privo di riscaldamento, al quinto piano dell'edificio sito in Viale Moncada n. 11, avente superficie di mq 85, in vendita al prezzo di 59.000,00 euro, in ragione di 694,12 euro/mq.

Ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dell'appartamento possa essere stimato in ragione di 800,00 euro/mq e quindi complessivamente, facendo riferimento alla sua superficie catastale totale di 85 mq, in complessivi **euro 68.000,00** (mq 85 x euro/mq 800,00).

Detraendo i costi necessari per la presentazione della CILA e la regolarizzazione delle difformità riscontrate nella diversa distribuzione interna dell'appartamento (4.000,00 euro) ed applicando una riduzione del 15% sul prezzo, che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il



valore dell'appartamento può essere stimato, in arrotondamento, nella misura di euro $(68.000,00 - 4.000,00) \times 0,85 = \sim$ **euro 54.000,00 (euro cinquantaquattromila e centesimi zero).**

3.n. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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.

Oggetto del pignoramento è un solo immobile.

3.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.

Si allega documentazione fotografica del bene pignorato:

- foto FO-01 e FO-02 - edificio nel quale ricade l'appartamento;
- foto da FO-03 a FO-11 - vano di ingresso, soggiorno e cucina;
- foto da FO-12 a FO-15 - vano letto in angolo nord-ovest;
- foto da FO-16 a FO-19 - vano letto in angolo nord-est;
- foto da FO-20 a FO-23 - w.c.;
- foto FO-24 e FO-25 - balcone che affaccia a nord chiuso a veranda.

3.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.

Il bene pignorato è di proprietà dei due debitori esecutati, in ragione della metà indivisa per ciascuno.



3.g. 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.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) visura catastale dell'appartamento pignorato
- 3) atto di compravendita del 13/10/2006 rogato dal Notaio Luca Antongiulio in Bronte (CT)



- 4) visure ipotecarie e note di trascrizione
- 5) annunci di immobili comparabili
- 6) planimetrie:
 - PL-01 - estratto di mappa catastale
 - PL-02 - elaborato planimetrico del fabbricato condominiale dove ricade l'appartamento pignorato
 - PL-03 - planimetria catastale
 - PL-04 - pianta dell'appartamento con le modifiche accertate
- 7) documentazione fotografica:
 - foto FO-01 e FO-02 - edificio nel quale ricade l'appartamento
 - foto da FO-03 a FO-11 - vano di ingresso, soggiorno e cucina
 - foto da FO-12 a FO-15 - vano letto in angolo nord-ovest
 - foto da FO-16 a FO-19 - vano letto in angolo nord-est
 - foto da FO-20 a FO-23 - w.c.
 - foto FO-24 e FO-25 - balcone che affaccia a nord chiuso a veranda

Catania 26/02/2024

Ing. Giuseppe Aleo

