

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO E.I. **RG 55/2020** CT

MAGISTRATO DESIGNATO Dott.ssa Floriana Gallucci

CREDITORE PROCEDENTE ## [REDACTED] ## "L"

CREDITORE INTERVENUTO ## [REDACTED] ## "C"

DEBITORE ESECUTATO ## [REDACTED] ## "C.V."

DEBITORE ESECUTATO ## [REDACTED] ## "C.S."

GENERALITA' DELL'ESPERTO Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

CONFERIMENTO INCARICO con provvedimento del 14 dicembre 2021

notificato in data 14/12/2021 e GIURAMENTO effettuato il 21 dicembre 2021

TERMINE complessivo concesso 90 giorni

DATA DEPOSITO della CTU 16 marzo 2022



Indice

1. Premessa	pag. 04
2. Risposte ai Quesiti di cui al mandato del 14/12/2021	
punto A) - Identificazione dei beni pignorati	pag. 05
punto B) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento	pag. 08
punto C) - Titolarità dei beni	pag. 08
punto D) - Provenienza dei beni	pag. 09
punto E) - Segnalazione per incompletezza documentazione	pag. 10
punto F) - Formalità da cancellare alla vendita	pag. 11
punto G) - Identificazione catastale /aggiornamento catastali ...	pag. 12
punto H) - Destinazione urbanistica eventuale certificato	pag. 13
punto I) - Conformità urbanistica da accertamento	pag. 14
punto J) - Eventuale sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n.380/2001 ed istanze di condono presentate	pag. 15
punto K) - Eventuale istanza di condono ai sensi dell' art.40 della L 47/85 ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ...	pag. 16
punto L) - Eventuali abuso non sanabile ed adempimenti	pag. 16
punto M) - Formalità, vincoli e oneri anche condominiali sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 17
punto N) - Formalità, vincoli e oneri anche condominiali che saranno cancellati e inopponibili all'acquirente	pag. 17
punto O) - Beni pignorati gravati da censo, livello, uso civico	pag. 18
punto P) - Spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie deliberate o condominiali non pagate .	pag. 18
punto Q) - Detenzione immobili	pag. 18
punto R) - Elenco immobili ed elementi utili per la vendita	pag. 19
punto S) - Valore di mercato degli immobili e riduzioni	pag. 21
punto T) - Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	pag. 25
punto U) - Indicazione per procedere alla vendita in lotto unico o lotti separati	pag. 25
punto V) - Documentazione fotografica e planimetrie	pag. 27
punto W) - Eventuale bene indiviso e valutazione della quota di pertinenza del debitore e divisibilità del bene	pag. 27
punto X) - Progetto di divisione in natura per più beni pignorati in quota	pag. 28
3. Conclusioni	pag. 29



ELENCO degli ALLEGATI alla C.T.U.

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 21 dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, piano primo con cantina al piano ammezzato, il tutto censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 5

ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e Comunicazioni

- Verbali di Sopralluogo effettuato in data 20/01/2022
- Comunicazione C.T.U. effettuata alle parti in causa in data 03/01/2022 con allegate ricevute di invio e avvenuta consegna

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- **Appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, cat. A/2
 - Planimetria stato di fatto
 - Planimetria catastale
 - Visura attuale e storica; Elaborato planimetrico; Estratto mappa catastale

ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria sull'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 5
 - Nota 1; Nota 5; Nota 6
- Ispezione Ipotecaria sul **debitore esecutato** "C.V." ## [REDACTED] ## quale soggetto intestatario per la quota di 1/2 del bene immobile pignorato
- Ispezione Ipotecaria sul **debitore esecutato** "C.S." ## [REDACTED] ## quale soggetto intestatario per la quota di 1/2 del bene immobile pignorato

ALLEGATO 5 - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti

- Regolarità Edilizia dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, piano primo con cantina al piano ammezzato, il tutto censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 5
 - Certificato di abitabilità n. 17/92 rilasciato il 14 maggio 1992 dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT);
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 28/92 del 22 aprile 1992 con grafici, Pratica 174/86 (prot. 5187 del 30 aprile 1986) rilasciata per le opere realizzate in difformità alla Licenza edilizia 148/72;
 - Richiesta accesso atti inviata in data 28/01/2022 a mezzo posta certificata al Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), prot. n. 1781 del 31/01/2022;

ALLEGATO 6 - Atto di donazione dell'appartamento

- Atto di donazione del 11 dicembre 1991 a rogito Notaio "F.G." ## [REDACTED] ## [REDACTED] ##, Rep. 8201 e Racc. 1469, trascritto il 16 gennaio 1992 ai n.ri 3603/3030

ALLEGATO 7 - Visura e Ispezione Ipotecaria sul terrazzo sub. 7 (fg. 6 part. 545)

- Visura catastale del sub. 7 (terrazzo) di proprietà dei debitori esecutati per la complessiva quota di 1/3;
- Ispezione Ipotecaria sul terrazzo sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 7



1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 14/12/2021, notificato in data 14/12/2021 e successivo giuramento effettuato in data 21/12/2021, il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Floriana Gallucci nominava il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi in qualità di C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catania nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di Catania, nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. **R.G. 55/2020** promosso da "L" ## [REDACTED] ## e per essa "C.FO." ## [REDACTED] ## con intervenuto di "C" ## [REDACTED] ## [REDACTED] ## contro i debitori esegutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##.

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ritirava il fascicolo della parte esecutante con la documentazione ivi contenuta.

In data 03/01/2022 veniva comunicato alle parti, a mezzo posta certificata e raccomandata a/r, la data di inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 20/01/2022. In detto giorno hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'appartamento che sono state svolte in presenza dei debitori esegutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##, nonché, in presenza del custode giudiziario Dott. Comm. "A.N." ## [REDACTED] ##.

In presenza delle parti è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile composto dall'appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano primo con cantina posta al piano ammezzato, il tutto censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5. A chiusura delle operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo ove i debitori esegutati hanno dichiarato di voler ricevere le comunicazioni presso il legale, allo stato non costituito, "M.G.G." ## [REDACTED] ## con mail



certificata ## [REDACTED] ##. (cfr. "Allegato 2" - Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

Alle ore 10,00 del 01/02/2022 si chiudevano le operazioni peritali rinviando il prosieguo, se necessario, ad altra data da concordare.

Venivano inoltre esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto. Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 14/12/2021 che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

PUNTO 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"* - **Identificazione Beni Pignorati / Confini / Descrizione dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo** -

punto A.1 - IDENTIFICAZIONE del bene pignorato

▪ L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "L" ## [REDACTED] ## e per essa "C.FO." ## [REDACTED] ## in data 02/01/2020, trascritto in data 30/01/2020 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 5630/2765 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato le quote di proprietà, sulla seguente unità immobiliare, in ditta ai debitori eseguiti come sotto riportato:



➤ **Appartamento** facente parte dell'edificio in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra) composto di tre vani ed accessori, censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 6, Part.IIa 545, Sub. 5, cat. A/2, cl. 2.

○ Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori eseguiti "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni.

punto A.2 - La Certificazione Notarile redatta, ai sensi dell'art. 567 C.p.c., in data 31/01/2020 dal notaio "E.B." ## [REDACTED] ## descrive l'unità immobiliare, oggetto dell'esecuzione come nell'atto di pignoramento.

punto A.3 - DI FATTO il bene immobile pignorato rappresenta un **appartamento** sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano primo con cantina posta al piano ammezzato, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, escluso aree scoperte 123 mq, rendita 468,68 euro.

Nella presente relazione verrà indicato come:

- appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina).

punto A.4 - CONFINI del bene immobile pignorato

- CONFINI dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina)

L'unità immobiliare confina nell'insieme: a nord in parte con altro edificio part. 546 in altra ditta, in parte con vano scala comune, ed in parte con area su corte interna in altra ditta; a sud con altro edificio part. 547 in altra ditta; ad



ovest con area su Via Maccarone; ad est con altra part. 594 dello stesso foglio.
(cfr. "Allegato 3" Planimetrie del bene immobile)

punto A.5 - **DESCRIZIONE** del bene immobile pignorato

- DESCRIZIONE dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina)

L'appartamento è posto al piano primo, con cantina di pertinenza posta al piano ammezzato, e fa parte di un piccolo edificio plurifamiliare sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT) nella zona posta a ovest del centro abitato del comune. L'edificio è stato costruito a metà anni '80 e presenta tre elevazioni fuori terra oltre il piano cantinato e la copertura a terrazzo il tutto realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, ivi compresi i solai alleggeriti con mattoni forati, muri di tamponamento esterno realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria e locali interni separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civ. 15 della Via Maccarone dove, attraverso la scala comune, si arriva al primo piano ove è posto l'appartamento in oggetto. L'appartamento è composto da tre vani, una cucina, un bagno, un ripostiglio, un corridoio ed una lavanderia oltre la superficie della veranda, oltre la superficie dei balconi ed oltre la superficie della cantina posta al piano ammezzato, accessibile dalla scala comune. La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 100,70 mq oltre la superficie delle pertinenze, invece, la superficie lorda risulta essere di 118,20 mq oltre la superficie della lavanderia pari a 2,80 mq, della veranda pari a 5,60 mq, dei balconi complessivamente pari a 22,80 mq e della cantina pari a 9,60 mq posta al piano ammezzato. (cfr. "Allegato 1" - Foto da 01 a 21; "Allegato 3" Planimetria



stato di fatto del bene immobile)

PUNTO 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” - **Correttezza dei Dati riportati nell'Atto di Pignoramento** -

- I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare (indicato al punto A.1) **risultano corretti**, il pignoramento grava sull'**intera quota** di proprietà spettante ai debitori esegutati “C.V.” ## [REDACTED] ## e “C.S.” ## [REDACTED] ## in ragione di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni.
- Per le segnalazioni effettuate al Giudice in merito alla proprietà e al pignoramento si rimanda a quanto relazionato al “punto E”.

PUNTO 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 esegutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi” - **Titolarità del bene** -

- **TITOLARITÀ dell'appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano



ammezzato (cantina)

L'unità immobiliare, sopra riportata, risulta di proprietà dei **debitori eseguiti** "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/2 cadauno, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di donazione accetta del 11 dicembre 1991 a rogito Notaio "F.G." ## [REDACTED] ## [REDACTED] ##, Rep. 8201 e Racc. 1469, trascritto il 16 gennaio 1992 ai n.ri 3603/3030 (reg. gen./reg. part.) da potere di "C.SE." ## [REDACTED] ## e "L.MA." ## [REDACTED] ##, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Note CTU - Dalla lettura dell'atto di donazione sopra citato risulta che "l'immobile viene donato ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive ad esso inerenti e, specialmente con la comproprietà, in ragione di un terzo indiviso, in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, del corpo scala e della terrazza di copertura dell'edificio, quest'ultima censita nell'intero alla stessa Partita 2206, Foglio 6, Mappale 545, Sub. 7, nonché della relativa area libera soprastante.". (cfr. "Allegato 6" - Atto di donazione del bene immobile pignorato)

PUNTO 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" -

Provenienza del bene -

- PROVENIENZA dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina)

L'unità immobiliare, sopra riportata, risulta pervenuta:

- a "C.SE." ## [REDACTED] ## e "L.MA." ## [REDACTED] ## per averlo



edificato in data antecedente il ventennio ovvero su terreno acquistato con atto rogato dal Notaio "G.GR." di Fiumefreddo di Sicilia ## [REDACTED] ## il 20 gennaio 1964, registrato a Giarre il 27 gennaio 1964 al n. 958. (cfr. "Allegato 6" - *Atto di donazione del bene immobile pignorato*)

PUNTO 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"* - **Segnalazioni al Giudice** -

- In merito alla proprietà si rappresenta al Giudice che l'appartamento oggetto del pignoramento censito con il sub. 5 risulta di proprietà dei debitori esecutato in virtù dell'atto di donazione (riportato al punto C) e - con lo stesso atto - unitamente all'appartamento viene trasferita la comproprietà in ragione di 1/3 indiviso, in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, della terrazza di copertura dell'edificio censita al foglio 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5. (cfr. "Allegato 6" - *Atto di donazione del bene immobile pignorato*)

Pertanto, i debitori esecutati risultano anche proprietari per la quota indivisa di 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa) della terrazza di copertura dell'edificio, come anche confermato dalla visura catastale effettuata dal sottoscritto sul terrazzo censito al foglio 6, part. 545, sub. 7. (cfr. "Allegato 7" - *ALLEGATO 7 - Visura e Ispezione Ipotecaria sul terrazzo sub. 7*)

- In merito al pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare si segnala al Giudice che - detto pignoramento - non è stato trascritto per il sub. 7 (terrazzo) infatti colpisce solamente il sub. 5 (appartamento) come da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto su entrambe le unità immobiliari. (cfr. "Allegato 7" - *ALLEGATO 7 - Visura e Ispezione Ipotecaria sul terrazzo sub. 7*)

- In merito alla perizia estimativa si rappresenta al Giudice che il sottoscritto



provvederà alla stima del bene immobile citato nell'atto di pignoramento nonché oggetto di trascrizione ovvero si provvederà alla stima dell'appartamento censito al sub. 5 (del fg. 6, part. 545 in Fiumefreddo di Sicilia). In merito si rimanda al decidente di statuire sulla estensione della stima anche al terrazzo sub. 7 che risulta di proprietà dei debitori esegutati per la quota indivisa di 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa).

PUNTO 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” - **Formalità** trascrizioni ed iscrizioni sui beni immobili **esistenti presso la Conservatoria** dei Registri Immobiliari di Catania. (cfr. “Allegato 4” Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni)*

- FORMALITÀ sull'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5

ISCRIZIONE del 08/02/2011 - Reg. Part. 900 Reg. Gen. 6647 - Pubblico ufficiale Notaio “F.G.” ## [REDACTED] ## Repertorio 63546/20711 del 02/02/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di “B.P.L.” ## [REDACTED] ## contro i debitori esegutati “C.V.” ## [REDACTED] ## e “C.S.” ## [REDACTED] ## per la somma complessiva di 200.000,00 euro di cui 100.000,00 euro per capitale da restituire in 15 anni gravante per l'intera quota della piena proprietà sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché il credito è stato ceduto a “L” ## [REDACTED] ## (creditore precedente nella presente esecuzione immobiliare) e per essa “C.FO.” ## [REDACTED] ## come riportato nell'atto di pignoramento.

TRASCRIZIONE contro del 30/01/2020 - Reg. Part. 2765 Reg. Gen. 5630 - Pubblico



ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12774 del 02/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** afferente alla presente esecuzione immobiliare, a favore di "L" ## [REDAZIONE] ## contro i debitori esecutati "C.V." ## [REDAZIONE] ## e "C.S." ## [REDAZIONE] ## fino alla concorrenza di 85.998,17 euro alla data del 30/11/2016 oltre interessi, competenze e spese gravante per l'intera quota della piena proprietà sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento.

- FORMALITA' sul **debitore esecutato** "C.V." ## [REDAZIONE] ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

Dalle visure effettuate è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni sopra riportare.

- FORMALITA' sul **debitore esecutato** "C.S." ## [REDAZIONE] ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

Dalle visure effettuate è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni sopra riportare.

PUNTO 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"* - **Dati Catastali / Aggiornamento Atti Catastali -**

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE del bene immobile



Appartamento sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano primo con cantina posta al piano ammezzato, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, escluso aree scoperte 123 mq, rendita 468,68 euro.

- L'unità immobiliare risulta in ditta catastale ai debitori esecutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/2 cadauno, in regime di comunione legale dei beni.
- La **documentazione catastale** del bene immobile **non risulta aggiornata** rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, nello specifico, la planimetria catastale non riporta la chiusura a veranda di una porzione del balcone lato cortile interno, non riporta la differente distribuzione funzionale interna con la demolizione della parete che delimitava il corridoio posto all'ingresso e non riporta la parete per la realizzazione del ripostiglio con finestra prospiciente sul balcone corte interna, il tutto realizzato all'interno della originaria consistenza autorizzata. L'**aggiornamento** della planimetria catastale comporterà con una spesa di € 800,00 circa e si potrà effettuare successivamente il trasferimento del bene poiché i dati relativi all'individuazione dell'unità immobiliare, riportati nella visura, sono corretti. (cfr. "Allegato 3" *Planimetria stato di fatto e catastale del bene immobile*)

PUNTO H) - *"Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"* - **Destinazione Urbanistica** prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente -

- Si rinvia a quanto riportato al successivo "Punto I", inerente alla regolarità



edilizia, poiché il bene immobile pignorato è stato realizzato con titoli autorizzativi regolarmente rilasciati.

PUNTO 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”* - **Regolarità Edilizia** -

- **REGOLARITÀ EDILIZIA** dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina)
- Le ricerche effettuate presso il Comune di Fiumefreddo di Sicilia hanno confermato quanto riportato nell'atto di donazione, nello specifico, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in difformità alla Licenza edilizia n. 148/72 e per dette difformità è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 28/92 del 22 aprile 1992 afferente alla Pratica 174/86 (prot. 5187 del 30 aprile 1986); inoltre, per l'intero edificio risulta emesso il Certificato di abitabilità n. 17/92 rilasciato il 14 maggio 1992 dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT).
- In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto si rappresenta che, in sede del sopralluogo, sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto a quanto autorizzato nonché catastato, nello specifico, risulta realizzata la chiusura a veranda di una porzione del balcone lato cortile interno



ed inoltre risulta una differente distribuzione funzionale interna con la demolizione della parete che delimitava il corridoio posto all'ingresso e la realizzazione di una parete per la delimitazione del ripostiglio con apertura di una finestra prospiciente sul balcone corte interna, il tutto realizzato all'interno della originaria consistenza autorizzata.

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che non vi sono pratiche presentate e/o rilasciate con riferimento all'appartamento pignorato e nemmeno con riferimento alla ditta intestataria attuale e/o precedenti. Pertanto, le difformità riscontrate risultano effettuate in assenza di autorizzazioni. Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che la regolarizzazione si potrà effettuare con la presentazione di una "CILA in sanatoria", anche per la regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003 poiché realizzazione di strutture precarie, con una complessiva spesa di € 2.500,00 circa per oneri/sanzioni e competenze tecniche di cui euro 1.100,00 per sanzioni/oneri, oltre la somma di euro 200,00 per oneri afferenti alla regolarizzazione della veranda ed oltre la somma di circa 1.200,00 per le competenze tecniche da corrispondere per la presentazione della pratica.

In merito alla documentazione citata nel presente punto si rimanda alla consultazione degli allegati. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto e catastale del bene immobile e "Allegato 5" Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti)

PUNTO J) - *"In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 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” - Possibilità di sanatoria per

eventuali immobili abusivi -

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato, invece, in merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si rimanda a quanto già riportato in merito alla regolarità edilizia.

PUNTO K) - *“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, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell’art.46, comma 5°, del D.P.R. n.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” - Eventuale **istanza di condono** che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare -*

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato, si rimanda a quanto già riportato in merito alla regolarità edilizia.

PUNTO L) - *“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” - Eventuali **abuso non sanabile** ed adempimenti -*

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra



riportato, si rimanda a quanto già riportato in merito alla regolarità edilizia.

PUNTO 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 attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”* - **Formalità** che resteranno **a carico dell'acquirente** -

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al punto “F” ove sono stati già indicati.
- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si rappresenta che per l'edificio non risulta costituito il condominio, come riferito dal debitore esecutato in sede del sopralluogo, poiché complessivamente composto da tre appartamenti oltre le pertinenze.

Si precisa in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio che in sede di valutazione verrà applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'unità immobiliare in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari, che solo in quota ricadranno sul bene immobile in oggetto.

PUNTO N) - *“Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente”* - **Formalità** che saranno **cancellati o inopponibili** -

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al punto “F” ove sono stati già indicati.



-
- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al punto "M".

PUNTO 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"* - **Censo, Livello o Uso Civico** -

- Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.

PUNTO 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"* - **Spese Fisse** e di **Manutenzione e Condominiali** non pagate negli ultimi due anni -

- In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al punto "M" della presente relazione.

PUNTO Q) - *"Accerti se i beni pignorati sono 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'attività di esperto Mod. 4/Rev)"* - **Detenzione degli Immobili** -

- DETEZIONE dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina)



L'unità immobiliare è abitata dai debitori esegutati "C.V." ## [REDACTED] [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## come dagli stessi riferito nonché riscontrato in sede del sopralluogo. (cfr. "Allegato 2" - Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

PUNTO R) - *"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"* - **Elenco Immobili ed**

Elementi Utili per le Operazioni di Vendita -

- ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina)

L'unità immobiliare rappresenta un appartamento posto al piano primo, con cantina di pertinenza posta al piano ammezzato, facente parte di un piccolo edificio plurifamiliare sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT) nella zona posta a ovest



del centro abitato del comune. Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione. La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 100,70 mq oltre la superficie delle pertinenze, invece, la superficie lorda risulta essere di 118,20 mq oltre la superficie della lavanderia pari a 2,80 mq, della veranda pari a 5,60 mq, dei balconi complessivamente pari a 22,80 mq e della cantina pari a 9,60 mq posta al piano ammezzato.

o Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie lorda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile come da grafici allegati al titolo edilizio rilasciato, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda Comm. Mq</u>
appartamento	118,20 Mq	100%	118,20 Mq
lavanderia esterna	2,80 Mq	60%	1,68 Mq
veranda lato nord <i>(pertinenze esclusive accessorie comunicanti con l'edificio/vani principale)</i>	5,60 Mq	60%	3,36 Mq
balconi <i>(pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con l'edificio/vani principale)</i>	22,80 Mq		
di cui i primi 25 mq e l'eccedenza	22,80 Mq 0,00 Mq	30% 10%	6,84 Mq 0,00 Mq



cantina al piano ammezzato <i>(pertinenze esclusive di ornamento non comunicanti con l'edificio/vani principale)</i>	9,60 Mq		
di cui i primi 25 mq e l'eccedenza	9,60 Mq 0,00 Mq	15% 5%	2,40 Mq 0,00 Mq

Superficie lorda **commerciale** dell'appartamento _____ Totale **132,48 Mq**

- o Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: pavimentazione in segato di marmo; pareti rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno e tinteggiate negli altri vani; soffitti tinteggiati con idropittura; infissi esterni in alluminio con persiane; infissi interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento co radiatori e di climatizzazione a pompa di calore; impianto elettrico realizzato sottotraccia e funzionante in tutti i vani.
- o L'immobile presenta uno stato di conservazione buono, i vari ambienti presentano in considerazione della tipologia edilizia, nelle finiture ed impianti, una buona dotazione e con riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta.
- o Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.4" per i confini ed al punto "M" in merito ad eventuali oneri di natura condominiale gravanti sul bene immobile.

PUNTO 5) - *"Determini il valore 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)"*

- **Valore di mercato** degli **immobili** con eventuale **riduzione** del **prezzo di**



mercato, di eventuali oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo ed eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione.

La valutazione viene effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

- STIMA dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2

Per la stima dell'appartamento le indagini effettuate sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili hanno portato alle seguenti risultanze:

- Quotazioni di Mercato - Fiumefreddo di Sicilia (CT), zona Via Maccarone - I valori sotto riportati sono stati ricavati da indagini effettuate presso agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato il bene immobile in oggetto.

abitazione econ. (normale) quotazione di riferimento beni simili €/mq 800,00

- Quotazioni Borsino Immobiliare - Fiumefreddo di Sicilia (CT), Periferica/Ponte Borea, Diana, ecc.. I valori unitari del borsino sono distinti per fascia dove la 1^ fascia fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona; la 2^ fascia fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona; la fascia Media fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità nella media di zona. Il bene oggetto di stima risulta in stabile che per finiture e caratteristiche, tenuto conto anche della tipologia edilizia prevalente della zona, è assimilabile alle abitazioni in fascia media.

abitazione in 1^ fascia €/mq 565,0 (Min.) - 740,0 (Medio) - 915,0 (Max)



abitazione in fascia media €/mq 460,0 (Min.) - 605,0 (Medio) - 750,0 (Max)

abitazione in 2^ fascia €/mq 405,0 (Min.) - 505,0 (Medio) - 605,0 (Max)

- o Quotazioni OMI - Fiumefreddo di Sicilia (CT), Periferica/Ponte Borea, Diana, ecc. - Zona D1, Microzona 1 valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita, ricavati da valori aggiornati al 1° Semestre del 2021

abitazione civile (normale) €/mq 550,0 (Min.) - 685,0 (Medio) - 820,0 (Max)

Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero la "quotazione di riferimento per beni simili" pari a 800,00 €/mq. Detto valore di mercato trova anche conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate poiché colloca il bene immobile in oggetto nel "range di riferimento" dei valori indicati dal Borsino da 740,0 €/mq a 915,0 €/mq per beni nella fascia superiori alla media di zona, nonché indicati dall'OMI nel range da 685,0 €/mq a 820,0 €/mq per abitazione di tipo civile. Attraverso la quotazione al mq ricavata dalle indagini di mercato (quotazione di riferimento per beni simili) verrà determinato il valore di partenza del bene, il quale valore, verrà corretto con gli opportuni coefficienti di merito riferiti all'unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato. Alla luce di quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore al mq sopra riportato, poiché aderente al bene da stimare nonché riferito alla tipologia di bene immobile simili/assimilabili, si ottiene la seguente valutazione:

- essendo la superficie lorda commerciale dell'appartamento pari a 132,48 mq si ha un valore di partenza di (mq 132,48 x €/mq 800,00) = € 105.984,00

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici,), caratteristiche intrinseche dell'edificio (età e qualità dell'edificio), caratteristiche ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche delle unità



immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

<i>(1)posizionali estrinseche (pari al valore di riferimento per ubicazione)</i>	<i>1,00</i>
<i>(2)intrinseche edificio (oltre i 40 anni in discreto stato di manutenzione, ovvero pari al valore di riferimento, tuttavia necessita di manutenzione data l'età del fabbricato)</i>	<i>0,90</i>
<i>(3)ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (leggermente superiore al valore di riferimento, risulta luminoso, con una buona esposizione)</i>	<i>1,05</i>
<i>(4)caratteristiche tecnologiche e funzionali (buone ovvero pari al valore di riferimento)</i>	<i>1,00</i>
<i>(5)stato di conservazione e manutenzione (buono ovvero pari al valore di riferimento)</i>	<i>1,00</i>
<i>Coefficiente di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5)</i>	<i>0,9450</i>

Quindi si ha una stima di € 100.155,00 (euro 105.984,00 x 0,9450 coefficiente di merito finale) quale valore dell'appartamento nelle condizioni di generale regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto riportato al "Punto G" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale; inoltre, considerato quanto riportato al "Punto I" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 2.500,00 per la regolarizzazione edilizia della difformità; ed inoltre, considerato quanto riportato al presente punto si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 100.155,00) in cifra tonda di euro 20.000,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

Il **VALORE** dell'appartamento risulta euro 76.855,00 ovvero **in cifra tonda** pari a € **77.000,00** [euro 100.155,00 valore originario - euro 23.300,00 riduzioni (euro 800,00 + euro 2.500,00 + euro 20.000,00)] ove al valore originario del bene pignorato è stata sottratta la complessiva cifra di euro 23.300,00 per somme afferenti all'aggiornamento della planimetria catastale, alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; con riferimento agli oneri condominiali si precisa che



a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione ed in merito si rinvia a quanto relaziona al "Punto M".

PUNTO T) - *"Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato"* - Eventuale **Riduzione del Prezzo di Mercato** -

- RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO sul valore dell'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2

Al valore dell'unità immobiliare riportato al punto "S" **è già stata sottratta** anche **la somma** in cifra tonda **di 20.000,00 euro** quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile (di 100.155,00 euro) e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

PUNTO 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"* - Indicazioni per la **vendita in lotto unico** -

Si consiglia di procedere alla vendita in lotto unico poiché trattasi di un appartamento pignorato per l'intera quota di proprietà spettante ai debitori esecutati.

- VENDITA del "**lotto unico**" composto dall'**appartamento**, posto al piano primo con cantina posta al piano ammezzato, facente parte di un piccolo



edificio plurifamiliare sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT) nella zona posta a ovest del centro abitato del comune, con accesso dalla Via Maccarone n. 15, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, escluso aree scoperte 123 mq, rendita 468,68 euro.

Il pignoramento grava sull'**intera quota** pari a **1/1** della proprietà spettante ai debitori eseguiti "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni.

Il VALORE dell'**appartamento** è risultato **in cifra tonda** pari a € **77.000,00** ove al valore originario del bene pignorato (pari a 100.155,00 euro) è stata sottratta la complessiva cifra di euro 23.300,00 per somme afferenti all'aggiornamento della planimetria catastale, alla regolarità edilizia ed alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 100,70 mq oltre la superficie delle pertinenze, invece, la superficie lorda risulta essere di 118,20 mq oltre la superficie della lavanderia pari a 2,80 mq, della veranda pari a 5,60 mq, dei balconi complessivamente pari a 22,80 mq e della cantina pari a 9,60 mq posta al piano ammezzato.

Si rimanda a quanto relazionato al **punto "A.5"** per la descrizione completa del bene immobile; al **punto "G"** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto "I"** ai fini della regolarità edilizia, della conformità, e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto "M"** in merito agli oneri di natura condominiale; al **punto "R"** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto "S"** in merito alla valutazione e le riduzioni apportate al valore di stima.



PUNTO V) - *“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 Mod1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati” - **Documentazione Fotografica e Planimetrie** -*

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 21 dell'appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, piano primo con cantina al piano ammezzato, il tutto censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 5

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- Appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, cat. A/2
 - Planimetria stato di fatto
 - Planimetria catastale
 - Visura attuale e storica;
 - Elaborato planimetrico;
 - Estratto mappa catastale

PUNTO 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”* - **Quota di pertinenza del Debitore Esecutato, Divisibilità del Bene Pignorato** -

- QUOTA DEBITORE ESECUTATO e divisibilità del lotto unico **stimato € 77.000,00** in cifra tonda, composto dall'**appartamento** sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1 (appartamento) e piano ammezzato (cantina)



- Il **pignoramento grava** sull'intera **quota** pari a **1/1** della proprietà spettante ai debitori eseguiti in ragione di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni, nello specifico:

al debitore "C.V." ## [REDACTED] ## per la quota di 1/2 di € **38.500,00**

al debitore "C.S." ## [REDACTED] ## per la quota di 1/2 di € **38.500,00**

▪ NOTE SULLA DIVISIBILITÀ - Il bene immobile non risulta divisibile poiché trattasi di un appartamento di medie dimensioni non frazionabile.

PUNTO 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 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"* - **Progetto di Divisione in Natura per più Beni Pignorati in Quota** -



-
- Il pignoramento grava sull'intera proprietà di un solo bene immobile, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto che non sono presenti più beni pignorati in quota.

3. CONCLUSIONI

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "L" ## [REDACTED] ## e per essa "C.FO." ## [REDACTED] ## in data 02/01/2020, trascritto in data 30/01/2020 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 5630/2765 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato l'unità immobiliare di proprietà dei debitori esegutati composta da:

- **appartamento** sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano primo con cantina posta al piano ammezzato, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, escluso aree scoperte 123 mq, rendita 468,68 euro.

- Il **pignoramento** grava sull'**intera quota** di proprietà spettante ai debitori esegutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni.

- I **dati riportati nell'atto di pignoramento** immobiliare eseguito su istanza di "L" ## [REDACTED] ## e per essa "C.FO." ## [REDACTED] ## **risultano corretti.**

- **Si segnala** al Giudice:

- in merito alla proprietà si rappresenta che l'appartamento oggetto del pignoramento censito con il sub. 5 risulta di proprietà dei debitori esegutato in virtù dell'atto di donazione (riportato al punto C) e - con lo stesso atto - unitamente all'appartamento viene trasferita la comproprietà in ragione di



1/3 indiviso, in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, della terrazza di copertura dell'edificio censita al foglio 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5. (cfr. "Allegato 6" - Atto di donazione del bene immobile pignorato)

- i debitori eseguiti risultano, pertanto, anche proprietari per la quota indivisa di 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa) della terrazza di copertura dell'edificio, come anche confermato dalla visura catastale effettuata dal sottoscritto sul terrazzo censito al foglio 6, part. 545, sub. 7. (cfr. "Allegato 7" - ALLEGATO 7 - Visura e Ispezione Ipotecaria sul terrazzo sub. 7)
- in merito al pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare si segnala che - detto pignoramento - non è stato trascritto per il sub. 7 (terrazzo) infatti colpisce solamente il sub. 5 (appartamento) come da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto su entrambe le unità immobiliari. (cfr. "Allegato 7" - ALLEGATO 7 - Visura e Ispezione Ipotecaria sul terrazzo sub. 7)
- in merito alla perizia estimativa si rappresenta che il sottoscritto ha effettuato la stima del bene immobile citato nell'atto di pignoramento nonché oggetto di trascrizione ovvero è stato stimato l'appartamento censito al sub. 5 (del fg. 6, part. 545 in Fiumefreddo di Sicilia), si rimanda al decidente di statuire sulla estensione della stima anche al terrazzo sub. 7 che risulta di proprietà dei debitori eseguiti per la quota indivisa di 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa).
 - In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.
 - In merito alle **indicazioni per la vendita** si dovrà procedere alla vendita in lotto unico poiché trattasi di un unico bene immobile pignorato per l'intera quota della proprietà spettante ai debitori eseguiti.



▪ Il **valore del lotto** (appartamento) è risultato **in cifra tonda** pari a € **77.000,00** ove al valore originario del bene pignorato (pari a 100.155,00 euro) è stata sottratta la complessiva cifra di euro 23.300,00 di cui: euro 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale; euro 2.500,00 per la regolarizzazione edilizia della difformità; euro 20.000,00 quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 100.155,00) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

▪ In merito agli **oneri di natura condominiale** si rappresenta che non è stata apportata nessuna riduzione poiché trattasi di piccolo edificio plurifamiliare, in merito si rimanda a quanto relazionato al "Punto M".

▪ In merito **quota di pertinenza dei debitori eseguiti** si rappresenta che il pignoramento grava sull'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori eseguiti in ragione di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni, nello specifico:

- al debitore "C.V." ## [REDACTED] ## per la quota di 1/2 di .. € **38.500,00**
- al debitore "C.S." ## [REDACTED] ## per la quota di 1/2 di € **38.500,00**

▪ In merito alla **divisibilità del bene immobile** si rappresenta che l'unità immobiliare non risulta divisibile poiché trattasi di un appartamento di medie dimensioni non frazionabile.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima del bene, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione, pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 16 marzo 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

