

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 303/2017 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 303/2017 R.G.Es., e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 3 Maggio 2018, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 120 dall'apertura delle operazioni peritali per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 17/09/2018, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le visure e le planimetrie degli'immobili e in data 17/12/2018, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, le visure ipotecarie fisso, per il 18/09/2018 l'apertura delle operazioni peritali sugli immobili e tali operazioni venivano espletate, alla presenza del debitore esecutato che ne consentiva l'accesso, attraverso rilievi metrici e fotografici su tutti gli immobili, ubicati in Comune di Biancavilla ed interessati dalla presente procedura esecutiva.

In data 15/11/2018 mi sono recato presso gli uffici tecnici del Comune di Biancavilla per richiedere il certificato di destinazione urbanistica inerente il



terreno ricadente in questo comune e in data 18/09/2018 ho richiesto la documentazione urbanistica inerente tutti gli immobili ricadenti in Comune di Biancavilla che mi venne successivamente consegnata in data 15/11/2018

3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 303/2017 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti:

Immobilabile 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;

Immobilabile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Immobilabile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Immobilabile 4: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani;

Immobilabile 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Immobilabile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Immobilabile 7: Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio 25 part.IIa 196.

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla risposta dei quesiti.

4. Risposte ai quesiti.

Quesito A: *"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed*

2



	<i>accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo</i>	
	<i>e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati</i>	
	<i>stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”;</i>	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	
	Tutti gli immobili sono ubicati in Comune di Biancavilla (CT) e sono formati da	
	unità immobiliari, quelli che vanno dal 1 al 6, che si trovano tra la Via Ponchielli e	
	la Via Giovanni Pascoli e fanno parte tutti dello stesso stabile che presenta quattro	
	piani fuori terra, mentre l'immobile 7 è un piccolo terreno di 1.000,00 mq., censito	
	catastralmente come vigneto ma attualmente incolto ed abbandonato, che si trova	
	fuori dal centro abitato di Biancavilla.	
	In particolare si evidenzia che gli immobili contrassegnati con i n.1-2-3-4-5-6 ed	
	identificati al C.F al foglio 5 hanno subito una variazione catastale del 10/05/2018	
	protocollo n. CT0082043, in atti dal 10/05/2018 bonifica identificativo catastale	
	(n.15687.1/2018), in cui è stata variata la sola particella che è passata dalla vecchia	
	646, indicata nell'atto di pignoramento, all'attuale 718, senza variare i subalterni,	
	motivo per cui da ora in poi gli immobili saranno identificati con il nuovo	
	identificativo catastale ed inoltre questi, come detto, fanno tutti parte dello stesso	
	stabile che confina da due lati con altra ditta mentre dai restanti due lati si affaccia	
	su Via Ponchielli e Via Giovanni Pascoli è risultano così elencati (con la nuova	
	particella, i diversi ingressi e le destinazioni d'uso):	
	Immobile 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 1, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 3,5 vani;	
	Immobile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in	
3		



	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 3, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 4,5 vani;	
	Immobile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 6, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 1,5 vani;	
	Immobile 4: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 2 vani;	
	Immobile 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 2, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 4,5 vani;	
	Immobile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.3°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 5, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 1,5 vani;	
	Per quanto riguarda inoltre i sub.1-3-6 ed il terreno questi sono catastalmente	
	intestati ad ambedue i debitori esecutati, i sub. 2-5 sono intestati ad uno solo dei	
	debitori esecutati come risulta essere intestato a quest'ultimo anche il sub. 4, sul	
	quale risultano avere due persone estranee alla procedura il diritto di usufrutto che	
	dalle risultanze emerse dalla certificazione notarile risultano essere decedute.	
	I dati emersi in sede di sopralluogo, a parte le modifiche sopra esposte, sono	
	conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	Quesito B: <i>“verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e</i>	
	<i>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</i>	
	<i>pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento</i>	
	<i>abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo</i>	
	4	



atto di pignoramento a la relativa nota”;

I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori esegutati.

Quesito 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”;*

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima censiti in C.F. al foglio **36** particella **718** sub. **1-3-6** ed il terreno appartengono in piena ed esclusiva proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno, in quanto beni personali, ai debitori esegutati sposati in regime di comunione legale dei beni mentre gli immobili censiti in C.F. al foglio **36** particella **718** sub. **2-4-5** appartengono in piena ed esclusiva proprietà ad uno solo dei debitori esegutati.

Quesito 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”;*

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima censiti in C.F. al foglio **36** particella **718** sub. **1-3-6** risultano giungere ad ambedue i debitori esegutati per atto di compravendita, del 17/05/2004 rep.3348/1481 in Not. Pistorio Patrizia, trascritto



	il 19/05/2004 ai nn.25647/17073 da potere di terzi ai quali era pervenuto per atto di	
	donazione del 03/08/1976 in Not. Galvagno Maria, trascritto il 26/08/1976 ai	
	nn.26073/21659.	
	L'immobile censito in C.F. al foglio 36 particella 718 sub. 2 (già denunciato con	
	scheda n.120 del 29/07/1976) e il sub. 5 (realizzati in sopraelevazione all'immobile	
	censito come sub 2) risultano giungere ad uno solo dei debitori eseguiti per atto di	
	donazione del 03/08/1976 in Not. Galvagno Maria, trascritto il 26/08/1976 ai	
	nn.26074/21660 così come allo stesso modo risulta giungere anche l'immobile	
	censito in C.F. al foglio 36 particella 718 sub. 4.	
	Il terreno contrassegnato come immobile n.7 risulta giungere ad ambedue i debitori	
	eseguiti per atto di compravendita, del 15/02/1993 rep.14889 in Not. Tomasello	
	Maria Grazia, trascritto il 05/03/1993 ai nn.7992/6288.	
	Quesito E: <i>“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</i>	
	<i>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</i>	
	<i>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</i>	
	<i>integrazione al creditore procedente”;</i>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	Quesito F: <i>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</i>	
	<i>indicandone gli estremi: elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da</i>	
	<i>cancellare con il decreto di trasferimento”;</i>	
	Sugli immobili oggetto della presente procedura e precisamente sui sub. 1-2-3-4-5-	
	6 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto	
	di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.31468/8351 del 20/05/2010</u> ipoteca volontaria derivante da	
	6	

Firmato Da: GIGLIUCCI ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01942de18be512c3 e1410a71



	concessione a garanzia di mutuo del 14/05/2010;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.27964/3184 del 28/07/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/06/2015;	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn.17858/13517 del 19/05/2017</u> atto esecutivo o cautelate –	
	Verbale di pignoramento immobili del 17/02/2017;	
	Per quanto riguarda il solo terreno contrassegnato come immobile 7 gravano le	
	seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di	
	trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.27964/3184 del 28/07/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/06/2015;	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn.17858/13517 del 19/05/2017</u> atto esecutivo o cautelate –	
	Verbale di pignoramento immobili del 17/02/2017;	
	Quesito G: <i>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</i>	
	<i>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</i>	
	<i>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</i>	
	<i>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</i>	
	<i>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</i>	
	<i>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</i>	
	<i>strettamente necessario”;</i>	
	Immobile 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 1, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 3,5 vani;	
	Questo immobile è posto al piano terra dello stabile e vi si accede, da Via	
	Ponchielli, sia dal civico 36 che dal civico 38 mentre dal civico 40 si accede al	
	garage.	
	7	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e019142det81e512c3 e410a71



	Questo sub. 1 confina ad Ovest con altra ditta, a Nord con il sub. 4 appartenente	
	sempre ai debitori esecutati, a Est confina con Via G. Pascoli mentre a Sud si	
	affaccia come detto su Via Ponchielli da dove vi si accede ed inoltre si evidenzia	
	che il sub. 1 è unito al sub. 4 attraverso un'apertura praticata nella parete che divide	
	questi sub.	
	Immobile 4: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 4, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 2 vani;	
	Questo immobile è posto al piano terra dello stabile e vi si accede, da Via Pascoli,	
	dal civico 54-56.	
	Questo sub. confina a Nord-Ovest con altre ditte, a Est si affaccia come detto su	
	Via G. Pascoli mentre a Sud confina con il sub. 1 appena sopradescripto ed	
	appartenente sempre ai debitori esecutati ed inoltre si evidenzia, come sopra, che il	
	sub. 4 è unito al sub. 1 attraverso un'apertura praticata nella parete che divide	
	questi due sub.	
	Immobile 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 2, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 4,5 vani;	
	Questo immobile è posto al piano primo dello stabile e vi si accede, solo ed	
	esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Pascoli civico 56.	
	Questo sub. 2 confina a Nord-Ovest con altre ditte, mentre dai restanti due lati si	
	affaccia attraverso dei balconi, che girano lungo tutto il perimetro, sia su Via	
	Ponchielli che su Via G. Pascoli ed è posto sopra i sub. 1 e 4 e sotto il sub. 3.	
	Immobile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 3, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	8	

Firmato Da: GIGLIUCCI ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01942de18be512c3 e410a71



	consistenza di 4,5 vani;	
	Questo immobile è posto al secondo piano dello stabile e vi si accede, solo ed	
	esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Ponchielli civico 34.	
	Questo sub. 3 confina a Nord-Ovest con altre ditte, mentre dai restanti due lati si	
	affaccia attraverso dei balconi, che girano lungo tutto il perimetro, sia su Via	
	Ponchielli che su Via G. Pascoli ed è posto sopra il sub. 2 e sotto i sub. 5 e 6.	
	Immobile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 6, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 1,5 vani;	
	Questo immobile è posto al terzo piano dello stabile e vi si accede, solo ed	
	esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Pascoli civico 56.	
	Questo sub. 6 confina a Nord con il sub. 5, sempre appartenente ai debitori	
	esecutati, a Est con altra ditta, mentre dai restanti due lati si affaccia attraverso dei	
	balconi, che girano lungo tutto il perimetro, sia su Via Ponchielli che su Via G.	
	Pascoli ed è posto sopra il sub. 3 ed inoltre si è rilevato che una parte di questo sub.	
	6 inizialmente destinata a terrazza, così come rilevato dalla planimetria catastale, è	
	stata chiusa e non censita catastalmente ed annessa all'adiacente sub. 5 attraverso	
	l'apertura di una porta nella parete in comune e motivo per cui sono state redatte	
	nuove planimetrie conformi allo stato di fatto per meglio evidenziare quanto	
	esposto.	
	Immobile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.3°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 5, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare),	
	consistenza di 1,5 vani;	
	Questo immobile è posto al terzo piano dello stabile e vi si accede, solo ed	
	esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Ponchielli civico 34.	
	9	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01942de181e512c3_e410a74



Questo sub. 5 confina a Nord-Ovest con altre ditte, a Est si affaccia su Via G.

Pascoli mentre a Sud confina con il sub. 6, sempre appartenente ai debitori

esecutati, ed è posto sopra il sub. 3 ed a questo sub. 5 vi è stata annessa attraverso

un'apertura una stanza, citata in precedenza, del sub. 6 ma come detto non censita

catastalmente.

Immobile 7: Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio

25 part.IIa 196.

Questo terreno della superficie di 1.000,00 mq. si trova a circa 4 Km dal centro di

Biancavilla ed è censito catastalmente come vigneto ma allo stato attuale risulta

essere incolto ed abbandonato.

Quesito H: *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di*

destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento

urbanistico comunale vigente”;

Immobile 7: Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio

25 part.IIa 196.

Questo terreno ricade in “Zona E” del vigente P.R.G. e in “Zona D” dell’istituto

“Parco dell’Etna” come si evince dal certificato di destinazione urbanistica alla

presente allegato.

Per tutti gli altri immobili oggetto di stima lo scrivente non ritiene necessario la

produzione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 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

difficoltà e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di



	<i>opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze</i>
	<i>di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</i>
	<i>fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali</i>
	<i>difformità”;</i>
	Immobile 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in
	C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;
	Immobile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in
	C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;
	Immobile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in
	C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;
	Immobile 4: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in
	C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani;
	Immobile 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in
	C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;
	Immobile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.3°, censita in
	C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;
	Per quanto concerne gli immobili contrassegnati con i n. 2-4-5 lo scrivente
	asserisce che l'immobile n.4 e cioè quello a piano terra risulta essere stato edificato
	antecedente al 1 Settembre 1967 mentre per le altre due sopraelevazioni costituenti
	i sub. 2-5 è stata presentata, in data 16/12/1986 con prot. n. 26907, domanda di
	concessione edilizia in sanatoria in cui si è rilevato dagli allegati grafici allegati
	alla domanda che una parte della terrazza a piano terzo è cioè quella del sub. 5 è
	stata chiusa successivamente alla domanda e come visto non censita nemmeno
	catastalmente per cui solo questa parte è da ritenersi abusiva e questa difformità è
	stata segnalata anche graficamente ed inoltre si è verificato che le somme da pagare
11	



	a titolo di oblazione per il rilascio della stessa sono state quantificate attualmente in	
	Euro 2.732,31.	
	Per quanto concerne gli immobili contrassegnati con i n. 1-3-6 lo scrivente	
	asserisce che l'immobile n.1 e cioè quello a piano terra risulta essere stato edificato	
	antecedente al 1 Settembre 1967 mentre per le altre due sopraelevazioni costituenti	
	i sub. 3-6 è stata presentata, in data 16/12/1986 con prot. n. 26906, domanda di	
	concessione edilizia in sanatoria in cui lo scrivente ha verificato dagli allegati	
	grafici, che sono gli stessi presentati per la domanda citata in precedenza, che non	
	esiste, allo stato attuale, nessuna difformità e che le somme da pagare a titolo di	
	oblazione per il rilascio della stessa sono state quantificate attualmente in Euro	
	2.638,94.	
	Quesito J : <i>“verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che</i>	
	<i>l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si</i>	
	<i>trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n.</i>	
	<i>47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi</i>	
	<i>siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa</i>	
	<i>assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le</i>	
	<i>somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di</i>	
	<i>urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;</i>	
	<i>precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.</i>	
	<i>Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici</i>	
	<i>necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse</i>	
	<i>ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti</i>	
	<i>Pubblici territoriali, allegandole in quota”;</i>	
	Alla prima parte di questo quesito si è ampiamente risposto in quello precedente	
	12	

Firmato Da: GIGLIUCCI ORESTE Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01942de18be512c3 e1410a74



mentre per quanto riguarda l'abuso di quella piccola parte di terrazza del sub. 5 di circa 21 mq. lo scrivente ha quantificato gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso ad ora in Euro **5.000,00** e ha verificato inoltre che non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

Quesito 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)”;

Immobile 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;
Questo immobile risulta allo stato attuale non occupato.

Immobile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;
Questo immobile risulta allo stato attuale locato con contratto di affitto pari a 280,00 Euro mensili, che allo scrivente appare congruo, registrato il 07/09/2018 e scadenza il 05/09/2019.

Immobile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;
Questo immobile risulta allo stato attuale locato con scrittura privata del 14/04/2016 e il canone è pari a 220,00 Euro mensili, che allo scrivente appare congruo, e la durata è fino al 30/04/2020.

Immobile 4: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in



	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani;	
	Questo immobile risulta, allo stato attuale, occupato dai debitori esecutati.	
	Immobile 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;	
	Questo immobile risulta, allo stato attuale, occupato dai debitori esecutati.	
	Immobile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.3°, censita in	
	C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;	
	Questo immobile risulta, allo stato attuale, occupato dai debitori esecutati.	
	Immobile 7: Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio	
	25 part.IIa 196.	
	Questo immobile risulta, allo stato attuale, in possesso dai debitori esecutati ma	
	completamente abbandonato e incolto.	
	Quesito L: <i>“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le</i>	
	<i>operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua</i>	
	<i>ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi</i>	
	<i>ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di</i>	
	<i>parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la</i>	
	<i>destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</i>	
	<i>zone confinanti.</i>	
	<i>Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti</i>	
	<i>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione</i>	
	<i>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</i>	
	<i>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,</i>	
	<i>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</i>	
	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	14	



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”;

Immobile 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 1, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza di 3,5 vani;

Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato a circa 1 Km dal centro storico di Biancavilla è stato edificato, per quanto riguarda appunto il piano terra, sicuramente prima del 1967 con struttura mista, parte in muratura e parte in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica e il prospetto esterno si presenta intonacato e in uno discreto stato di conservazione mentre i serramenti, realizzati con serrande in legno esterne e sempre in legno dalla parte interna si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

L'abitazione come detto si trova ubicata al piano terra e confina ad Ovest con altra ditta, a Nord con il sub. 4 appartenente sempre ai debitori esecutati, a Est confina con Via G. Pascoli mentre a Sud si affaccia come detto su Via Ponchielli.

L'immobile, a cui vi si accede da Via Ponchielli sia dal civico 36 che dal civico 38 mentre dal civico 40 si accede al garage, presenta una superficie lorda totale complessiva pari a circa 64,35 mq., ed è formato da una camera da letto di 18,40 mq. una cucina di 17,30 mq., che risultano essere comunicanti tra di loro, ed un garage di 14,35 mq. e si evidenzia, come ampiamente soprariportato, che dalla cucina si accede, attraverso un'apertura praticata nella parete, all'adiacente sub. 4 con cui il sub. 1 risulta essere inglobato.

L'immobile nel suo complesso si presenta in un mediocre stato di conservazione, dato il fatto che allo stato attuale non risulta essere occupato, sia per quanto



riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura della cucina che si presenta anch'essa in un mediocre stato di conservazione invece per quel che riguarda gli impianti non vi è rispondenza alla normativa vigente e lo scrivente ha quantificato i costi necessari al loro adeguamento, ad oggi, a circa **€. 2.000,00.**

L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura mediocre e sicuramente non in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Immobile 4: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 4, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza di 2 vani;

Questo immobile, facente parte sempre dello stesso stabile, è posto al piano terra e vi si accede da Via Pascoli civico 54-56.

Questo sub. confina a Nord-Ovest con altre ditte, a Est si affaccia come detto su Via G. Pascoli mentre a Sud confina con il sub. 1 appena sopradescritto ed appartenente sempre ai debitori eseguiti ed inoltre si evidenzia, come sopra, che il sub. 4 è unito al sub. 1 attraverso un'apertura praticata nella parete e lo scrivente divide questi due sub. in:

Immobile 4 a: Questa parte del sub. 4 presenta una superficie lorda totale complessiva pari a circa 23,40 mq. è risulta essere annessa al sub. 1, attraverso un'apertura, e presenta un disimpegno di 3,25 mq. da cui alla destra si accede al bagno, che serve al sub. 1, di 3,50 mq. mentre alla sinistra si accede ad un ripostiglio di 12,50 mq. con annesso locale tecnico di 5,50 mq. che risulta essere posizionato sotto il vano scale che conduce al sub. 2 e le caratteristiche di questo sub. sono le stesse di quelle descritte per il sub. 1.

Immobile 4 b: parte di piano terra appartenente al sub. 4 e attualmente destinato a



garage, della superficie di 18,90 mq. e corridoio di 7,50 mq. che serve per accedere al vano scale che conduce al sovrastante sub. 2.

Per quel che riguarda gli impianti non vi è rispondenza alla normativa vigente e lo scrivente ha quantificato i costi necessari al loro adeguamento, ad oggi, a circa **€ 2.000,00.**

Immobile 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 2, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza di 4,5 vani;

Questo immobile è posto al piano primo dello stabile e vi si accede, solo ed esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Pascoli civico 56.

Questo sub. 2 confina a Nord-Ovest con altre ditte, mentre dai restanti due lati si affaccia attraverso dei balconi, che girano lungo tutto il perimetro, sia su Via Ponchielli che su Via G. Pascoli ed è posto sopra i sub. 1 e 4 e sotto il sub. 3.

Questo appartamento presenta una superficie lorda totale complessiva pari a circa 105,00 mq., ed una superficie balconata esterna di 16,85 mq. e presenta un disimpegno all'ingresso di 9,90 mq. che rivela alla sua destra un ripostiglio di 11,30 mq., completamente privo di finestre, mentre in fondo vi è la presenza di una cucina di 11,35 mq. con annesso cucinino di 3,45 mq.

Alla sinistra del disimpegno vi è la presenza di un soggiorno di 22,30 mq. , un bagno di 6,20 mq. e una camera da letto di 23,35 mq.

L'immobile nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione, sia per quanto riguarda la pavimentazione che per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura della cucina e del bagno che si presentano anch'essi in un sufficiente stato di conservazione invece per quel che riguarda gli impianti non vi è rispondenza alla normativa vigente e lo scrivente ha quantificato i



costi necessari al loro adeguamento, ad oggi, a circa **€. 4.000,00.**

L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura sufficiente e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Immobile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 3, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza di 4,5 vani;

Questo immobile è posto al secondo piano dello stabile e vi si accede, solo ed esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Ponchielli civico 34.

Questo sub. 3 confina a Nord-Ovest con altre ditte, mentre dai restanti due lati si affaccia attraverso dei balconi, che girano lungo tutto il perimetro, sia su Via Ponchielli che su Via G. Pascoli ed è posto sopra il sub. 2 e sotto i sub. 5 e 6.

Questo immobile è esattamente identico al sub. 2 descritto in precedenza con la sola differenza che cambiano gli ingressi e questo fa sì che la superficie dello stanzino, sempre al buio, sia di 15,30 mq.

Questo immobile allo stato attuale risulta in fase di ristrutturazione.

Immobile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 6, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza di 1,5 vani;

Questo immobile è posto al terzo piano dello stabile e vi si accede, solo ed esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Pascoli civico 56.

Questo sub. 6 confina a Nord con il sub. 5, sempre appartenente ai debitori esecutati, a Est con altra ditta, mentre dai restanti due lati si affaccia attraverso dei balconi, che girano lungo tutto il perimetro, sia su Via Ponchielli che su Via G.

Pascoli ed è posto sopra il sub. 3 ed inoltre si è rilevato che una parte di questo sub. 6 inizialmente destinata a terrazza, così come rilevato dalla planimetria catastale, è



stata chiusa dando origine ad una camera da letto di 20,00 mq. la sola stanza che risulta essere stata annessa al sub. 5, inoltre fa parte del sub. 6 solo una stanza di 10,80 mq. con annesso bagno di 1,75 mq. e quest'ultimi ambienti sono utilizzati attualmente dagli esecutati come ripostiglio motivo per cui si presentano non in ottime condizioni.

Immobile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in C.F. al foglio 36, part.lla 718, Sub. 5, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza di 1,5 vani;

Questo immobile è posto al terzo piano dello stabile e vi si accede, solo ed esclusivamente attraverso un vano scala, da Via Ponchielli civico 34.

Questo sub. 5 confina a Nord-Ovest con altre ditte, a Est si affaccia su Via G. Pascoli mentre a Sud confina con il sub. 6, sempre appartenente ai debitori esecutati, ed è posto sopra il sub. 3 ed a questo sub. 5 vi è stata annessa attraverso un'apertura una stanza, citata in precedenza, del sub. 6 ma come detto non censita catastalmente.

L'immobile, a parte la camera da letto annessa appartenente al sub. 6, presenta un disimpegno di 11,75 mq., subito all'ingresso, con alla destra di esso un bagno di 3,50 mq. ed alla sinistra una cucina di 23,00 mq.

L'immobile nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione, sia per quanto riguarda la pavimentazione che per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura della cucina e del bagno che si presentano anch'essi in un sufficiente stato di conservazione invece per quel che riguarda gli impianti non vi è rispondenza alla normativa vigente e lo scrivente ha quantificato i costi necessari al loro adeguamento sia per il sub. 5 che per il sub. 6, ad oggi, a circa **€. 4.000,00.**



L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura sufficiente e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Immobile 7: Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio 25 part.lla 196.

Questo terreno della superficie di 1.000,00 mq. si trova a circa 4 Km dal centro di Biancavilla ed è censito catastalmente come vigneto ma allo stato attuale risulta essere incolto ed abbandonato.

Quesito 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”;*

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.



Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al *quesito 1*;

Immobile 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 540,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **540,00 €/mq x 64,35 mq. = €. 35.000,00 €**

diconsi *Euro Trentacinquemila/00* per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a **€. 28.000,00** diconsi *Euro Ventottomila/00*

Immobile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 690,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto



conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a 690,00 €/mq x

(105,00 mq. + 20% di 16,85 mq.) = € 75.000,00 € diconsi *Euro*

Settantacinquemila/00 per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato

per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in

una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a € 60.000,00

diconsi *Euro Sessantamila/00*.

Immobile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in

C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a € 600,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi

della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto

conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a 600,00 €/mq x

(43.30 mq. + 20% di 10 mq.) = € 27.000,00 € diconsi *Euro Ventisettemila/00* per

cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia

per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 %

del valore stimato, si ha un valore pari a € 21.600,00 diconsi *Euro*

Ventunomilaseicento/00.

Immobile 4: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in

C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a € 466,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi



della tompagnatura esterna) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore

stimato dell'appartamento è pari a 466,00 €/mq x 64,40 mq. = €. 30.000,00 €

diconsi *Euro Trentamila/00* per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale

riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a €.

24.000,00 diconsi *Euro Ventiquattromila/00*.

Immobile 4 a: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita

in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani (a cui va

sottratto l'immobile appresso elencato);

Il valore che lo scrivente dà a questa parte di abitazione è pari a €. 12.000,00

diconsi *Euro Dodicimila/00*.

Immobile 4 b: parte di piano terra appartenente al sub. 4 e attualmente destinato a

garage e corridoio di ingresso;

Il valore che lo scrivente dà a questa parte di abitazione è pari a €. 12.000,00

diconsi *Euro Dodicimila/00*.

Immobile 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in

C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a €. 690,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi

della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto

conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a 690,00 €/mq x

(105,00 mq. + 20% di 16,85 mq.) = €. 75.000,00 € diconsi *Euro*

Settantacinquemila/00 per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato



per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in

una misura pari al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a **€. 60.000,00**

diconsi *Euro Sessantamila/00.*

Immobile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in

C.F. al foglio 36, part.IIIa 718, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a **€. 600,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi

della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto

conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **600,00 €/mq x**

(37,70 mq. + 20% di 28,75 mq.) = €. 26.000,00 € diconsi *Euro Ventisettemila/00*

per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di

garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari

al 20 % del valore stimato, si ha un valore pari a **€. 20.800,00** diconsi *Euro*

Ventimilaottocento/00.

Immobile 7: Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio

25 part.IIIa 196.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a **€. 2,00** al metro quadrato e pertanto, tenuto conto delle premesse, il

valore stimato del terreno è pari a **2,00 €/mq x 1000,00 mq. = €. 2.000,00 €** diconsi

Euro Duemila/00.

Quesito N: *“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più*

24



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”;

Lo scrivente propone la vendita in cinque lotti così come di seguito specificato in cui si è accorpato il piano terra, formato dal sub. 1 e parte del sub. 4, lasciando fuori il garage che verrà accoppiato con il sub. 2 e si è inoltre accoppiato l'intero terzo piano formato dai sub. 5 e 6:

Lotto A:

Immobilie 1: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 1, Categ. A/4, consistenza di 3,5 vani;

Immobilie 4 a: Parte di abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.T., censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 4, Categ. A/4, consistenza di 2 vani

Il valore stimato del **Lotto A** è pari a **40.000,00 €** diconsi *Euro Quarantamila/00* in cui sono comprese anche le spese tecniche di frazionamento catastale per la eventuale formazione di questo lotto e tutte le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti.

Lotto B:

Immobilie 5: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via G. Pascoli 56 P.1°, censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 2, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Immobilie 4 b: parte di piano terra appartenente al sub. 4 e attualmente destinato a garage e corridoio di ingresso.

Il valore stimato del **Lotto B** è pari a **72.000,00 €** diconsi *Euro Settantaduemila/00* in cui sono comprese anche le spese tecniche di frazionamento catastale per la eventuale formazione di questo lotto e tutte le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti.



Lotto C:

Immobile 2: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.2°, censita in

C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 3, Categ. A/4, consistenza di 4,5 vani;

Il valore stimato del **Lotto C** è pari a **60.000,00 €** diconsi *Euro Sessantamila/00* in

cui sono comprese tutte le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti.

Lotto D:

I Immobile 6: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Via Ponchielli 34 P.3°,

censita in C.F. al foglio 36, part.IIa 718, Sub. 5, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Immobile 3: Abitazione sita in Biancavilla (CT), Via Ponchielli 34 P.3°, censita in

C.F. al foglio 36, part.IIa 646, Sub. 6, Categ. A/4, consistenza di 1,5 vani;

Il valore stimato del **Lotto D** è pari a **42.400,00 €** diconsi *Euro*

Quarantaduemilaquattrocento/00 in cui sono comprese anche le spese tecniche di

frazionamento catastale per la eventuale formazione di questo lotto e tutte le spese

necessarie per l'adeguamento degli impianti.

Lotto E:

Immobile 7: Terreno in Biancavilla (CT), C.da Guardia, censito in C.F. al foglio

25 part.IIa 196.

Il valore stimato del **Lotto E** è pari a **2.000,00 €** diconsi *Euro*

Duemilacinquecento/00.

Quesito 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”;

La documentazione fotografica esterna ed interna degl'immobili pignorati viene

direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le



planimetrie catastali di tutti gli immobili.

Quesito 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”;

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima appartengono ai soli debitori esecutati.

Quesito Q: “nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità” , quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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”;

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima appartengono ai soli debitori esecutati.

5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando sempre a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; certificati destinazione urbanistica; copie domande di concessione edilizia in sanatoria e relativi allegati grafici; planimetrie appositamente redatte nelle opportune scale.

Catania, 10/01/2018

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

