

# **TRIBUNALE DI CATANIA**

## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**Giudice dell'Esecuzione: Francesco Lentano**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 698/2022 R.G.Es.**

**L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA**

**Dott. Arch. Antonio Sabella**



## INDICE:

Pag. 2 – OGGETTO

Pag. 2 – LA NOMINA E IL MANDATO

Pag. 4 – LE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 13 – STIMA DELL'IMMOBILE sito nel comune di Catania, Via Mulino a Vento  
n. 206/F composto da 4 vani ;

1) Identificazione dell'immobile;

2) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;

3) Valutazione dell' immobile;

Pag. 16 – PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Pag. 17 – ALLEGATI



## TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Antonio Sabella, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Catania al numero d'ordine 1478, nell'esecuzione immobiliare n° 698/2022 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. nei confronti di debitore esecutato.

### LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 31/12/2022 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Francesco Lentano, nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causae verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;



- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti



medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;

- k. 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.
- l. 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**.
- m. **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;
- n. **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;

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

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

### **LE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente* e mediante lettera raccomandata al *Debitore esecutato* del 17/01/2023) (cfr. all.1), per il giorno 30/01/2023 alle ore 16,00 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 30/01/2023 alle ore 16,00 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito in Via Mulino a Vento n. 206/F nel comune di Catania, dove avevo fissato il sopralluogo.

Qui ho avuto la presenza del debitore esecutato per la parte debitrice, mentre per la parte procedente non si è presentato nessuno. Alla presenza della parte procedeva alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all’esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 16,40 concludevo le operazioni peritali.

Successivamente lo scrivente passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all’espletamento dell’incarico affidatogli.

Le risultanze emerse, vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione grafica e fotografica.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

- a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti*



*prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

L'immobile, sito nel Comune di Catania, in Via Mulino a Vento n. 206/F, è intestato a debitore esecutato, nata a Catania il [REDACTED] e risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

appartamento: foglio 31, particella 716, sub. 22, Categ. A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 371,85

- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

E' stata verificata la correttezza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

Inoltre dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato.

- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis 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;*

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, in Corleone del 07/12/2022, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), l'immobile risulta intestato al debitore esecutato così come segue:





Debitore esecutato, nata a Catania il 19/08/1993 proprietà per 1/1

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

Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, in Corleone del 07/12/2022, l'immobile sito in Via Mulino a Vento n. 206-F, è pervenuto al debitore esecutato per l'intera proprietà per 1/1 per atto di compravendita (All. 7) del 12/03/2018 Numero di repertorio 52189/31422 Notaio Reina Giuseppe sede Catania trascritto il 14/03/2018 nn. 10282/7808 da potere di [redacted] Catania Codice fiscale [redacted]

- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]
- [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted]

Ai suddetti l'immobile era pervenuto per successione testamentaria in morte di [redacted] nata il [redacted] a Catania Codice fiscale [redacted] deceduta il 13/12/2015 trascritta il 30/10/2018 ai nn. 42169/31411, devoluta per testamento pubblico ricevuto a Catania da Notaio Giovanni Vigneri rep. 434 del 14/01/2002 registrato a Catania il 25/02/2016 al n. 362 con verbale del 16/02/2016 rep. 10273.



A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita Notaio Salvatore Russo del 10/02/1981 trascritto il 19/02/1981 nn. 7364/6029

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

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

Ritenuta sufficiente la documentazione prodotta, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica

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

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

1. ISCRIZIONE N. 10283/1410 del 14/03/2018 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 52190/31423 in Notaio Reina Giuseppe del 12/03/2018.

A favore: Banca Credito Siciliano S.p.A. con sede in Acireale (CT) cod.fisc. 04226470823

Contro: debitore esecutato nata a Catania il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

Mutuo di euro 64.000,00, durata 20 anni, Totale euro 128.000,00 (cfr. all. 8)

2. TRASCRIZIONE N.N. 55808/42769 del 06/12/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili n. 10923 del 18/11/2022 – Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania (CT)



A favore: Credit Agricole Italia S.p.A. con sede in Parma cod.fisc. 02113530345

Contro: debitore esecutato nata a Catania il [REDACTED]

(cfr. all. 8)

- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

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

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

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

- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, il sottoscritto ha appurato



che l'immobile sito in Via Mulino a Vento n. 206-F è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Catania, in quanto risulta avere la licenza edilizia con provvedimento del 14 gennaio 1959 con la quale si approvava il progetto con le prescrizioni speciali e successivo rinnovo del 24 settembre 1962 Cat. 13 e successiva variante approvata riguardante il piano terra del 5 aprile 1965 (cfr. all. 6)

*verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 , indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

Dalla documentazione presentata (All. 6) e come riportato nel certificato planimetrico, (All. 5) nonché dagli accertamenti presso i competenti uffici (All. 7), non risultano procedure amministrative nei confronti dell'immobile.

*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.*

Non sono presenti vincoli di natura condominiale sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.



- j. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente constatava la piena disponibilità del bene pignorato in capo al debitore, ovvero che detto immobile non era nella disponibilità di terzi.

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

*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Catania e fa parte di una delle zone periferiche del territorio comunale. Nel contesto la zona è caratterizzata da diversi immobili di discreta fattura architettonica. L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è ubicato per cinque piani fuori terra di un edificio realizzato in C.A. (foto 1-2). Riporto di seguito la descrizione dell'appartamento.

Appartamento: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 80 per una altezza di circa ml. 3,00 cui si aggiungono circa mq 5,00 (di superficie scoperta, balconi foto 17). Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti, lo stato di fatto si presenta conforme. L'ingresso nel corpo scala, avviene mediante un portone che da sulla Via Mulino a Vento n. 206/F (foto 1). Successivamente tramite una scala (foto 2) si giunge al secondo piano



dell'edificio. L'appartamento è composto da un piccolo vano d'ingresso (foto 3) dal quale attraverso un corridoio (foto 4) si possono raggiungere i vani che prospettano sul lato ovest. Procedendo da nord verso sud si ha la stanza da letto (foto 5-6-7) un ripostiglio all'interno della stanza da letto, (foto 8) il bagno, (foto 9) la cucina (foto 10-11-12). In fondo al corridoio sulla sinistra si ha la stanza da letto matrimoniale. (foto 13-14) Gli ambienti nell'appartamento godono di un'ottima illuminazione e precisamente nella camere da letto matrimoniale come nella cucina sono presenti delle porte finestre che sporgono su dei balconi (foto 12-16).

L'immobile al suo interno si presenta in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti: Pavimenti dell'ingresso, del corridoio, della cucina e delle stanze da letto con gres porcellanato; Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica; Pareti del salone e delle stanze da letto, della cucina pitturate con idropittura; Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20; Soffitto pitturato con idropittura; infissi interni e esterni in alluminio; impianti elettrico (foto 15) e idrico sottotraccia;

Data di costruzione: I lavori risultano eseguiti agli inizi del 1960.

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

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

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, il bene è inserito all'interno di una edificio di carattere residenziale: la facciata si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Per ciò che concerne il contesto, l'immobile è ubicato in un area periferica, discretamente collegata alle principali arterie viarie della città, nonché fornita di servizi pubblici con discrete possibilità di parcheggio pubblico.

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

La procedura di stima utilizzata per stabilire il valore dell'immobile è quella sintetico-comparativa, con la quale il bene da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. Avendo assunto le necessarie informazioni sull'andamento del



mercato immobiliare, e su immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché attraverso riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori:

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 900,00 e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

Appartamento di mq. 80: €. 72.000,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato, il valore finale risulta essere € 61.200,00

**Totale del valore stimato dell'immobile: € 61.200,00**

- m. 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;*

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione, nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, è ragionevole la vendita in UN LOTTO.

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

Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile in questione, come riportato in Allegato 3.

- o. 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.*

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, le quote di pertinenza del debitore esecutato è pari all'intero cespito.

*p. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

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

## **PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI**

Con la presente relazione peritale si è cercato di fornire al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trattasi sostanzialmente di un appartamento al secondo piano con superficie commerciale pari a mq 80,00 cui si aggiungono circa mq 5,00 di superficie scoperta, (balconi) ubicato in un





edificio di cinque piani fuori terra, sito in Catania Via Mulino a Vento n. 206/F, il cui valore è stato stimato pari a:

**Totale del valore stimato: € 61.200,00**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 17 pagine dattiloscritte, nonché da n.8 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

### **ELENCO ALLEGATI**

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Certificato planimetrico
6. Licenza Edilizia
7. Atto di compravendita
8. Elenco sintetico delle formalità

Catania 10/02/2023

Il C.T.U.  
Arch. Antonio Sabella

