

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO E.I. RG **503/2020** + RG **95/2021**

GIUDICE Dott.ssa Venera Fazio

CREDITORE PROCEDENTE RGE 503/2020 [REDACTED] " ## [REDACTED]

[REDACTED] ##

CREDITORE PROCEDENTE RGE 95/2021 [REDACTED] ## [REDACTED]

[REDACTED] ##

DEBITORE ESECUTATO [REDACTED] ## [REDACTED] ##

GENERALITA' DELL'ESPERTO Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

CONFERIMENTO INCARICO con provvedimento del 03 maggio 2023

notificato in data 05/05/2023 e GIURAMENTO effettuato il 07 maggio 2023

TERMINE COMPLESSIVO concesso giorni 120 + proroga 30 gg

DATA DEPOSITO DELLA CTU 27 settembre 2023



Indice

| | |
|---|---------|
| 1. Premessa | pag. 04 |
| 2. Risposte ai Quesiti di cui al mandato del 03/05/2023 | |
| punto A) - Identificazione dei beni pignorati | pag. 06 |
| punto B) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento | pag. 09 |
| punto C) - Titolarità dei beni | pag. 09 |
| punto D) - Provenienza dei beni | pag. 10 |
| punto E) - Segnalazione per incompletezza documentazione | pag. 10 |
| punto F) - Formalità da cancellare alla vendita | pag. 11 |
| punto G) - Identificazione catastale /aggiornamento catastali ... | pag. 13 |
| 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. 15 |
| punto L) - Eventuali abuso non sanabile ed adempimenti | pag. 17 |
| 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. 18 |
| 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. 19 |
| punto Q) - Detenzione immobili | pag. 19 |
| 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 28 - Appartamento sito in Aci Sant'Antonio (CT), Via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", piano primo

ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni

- Verbale di Sopralluogo effettuato in data del 09/09/2023
- Comunicazione C.T.U. di inizio operazioni peritali effettuata alle parti in causa in data 11/05/2023 e in data 17/08/2023 con allegate ricevute di invio e avvenuta consegna
- Certificato residenza del debitore esecutato e richiesta effettuata al Comune di Mascalucia (CT)
- Richiesta Intervento Forza Pubblica per Sopralluogo CTU

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- Appartamento sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT), Via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", piano primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 13, part. 199, sub. 86, Via Nocilla s.n., piano 1, cat. A/2: a) Planimetria stato di fatto; b) Planimetria catastale; c) Visura storica catastale; d) Mappa catastale; e) Elaborato planimetrico; f) Elenco subalterni

ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria - Appartamento censito presso il c. f. del Comune di Aci Sant'Antonio al foglio 13, part. 199, sub. 86 con note allegate: Nota 8 - ISCR. REG. PART. 2081-2014 SU CATANIA; Nota 9 - TRASCR. REG. PART. 25672-2020 SU CATANIA; Nota 10 - TRASCR. REG. PART. 6531-2021 SU CATANIA
- Ispezione Ipotecaria - Debitore Esecutato quale soggetto intestatario del bene immobile pignorato

ALLEGATO 5 - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti

- Concessione edilizia n. 58 del 01/06/1981, pratica n.117/80, e successiva variante autorizzata con Concessione edilizia n. 25 del 27/04/1985 rilasciate dal Comune di Aci Sant'Antonio; Abitabilità rilasciata in data 20/12/1985 dallo stesso Comune
- Richiesta accesso atti inviata in data 07/09/2023 al Comune a mezzo posta certificata, prot. 23158 del 07/09/2023

ALLEGATO 6 - Titolo di proprietà

- Atto Compravendita del bene immobile pignorato del 30/05/2014, Rep. 54977 e Racc. 33667, trascritto il 06/06/2014 ai numeri 15983/21258 (reg. gen./reg. part.)

ALLEGATO 7 - Oneri condominiali

- Estratto conto oneri condominiali da pagare e richiesta Informazioni oneri condominiali sul bene pignorato



1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 03/05/2023, notificato in data 05/05/2023 e successivo giuramento effettuato in data 07/05/2023, il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Venera Fazio nominava il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi in qualità di C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catania al n. 4714 nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di Catania, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. **RGE 503/2020** promossa da [REDACTED] ## [REDACTED] ## alla quale è stata riunita la n. **RGE 95/2021** promossa da [REDACTED] ' ## [REDACTED] ## ##, entrambe, contro il debitore esecutato [REDACTED] " ## [REDACTED] ##.

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ha consultato il fascicolo telematico della procedura esecutiva ed ha effettuato una disamina della documentazione ivi contenuta, come previsto dal mandato.

In data 11/05/2023 veniva comunicato alle parti, a mezzo posta certificata e raccomandata a/r, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 25/05/2023 alle ore 17.00 presso l'unità immobiliare pignorata composta dall'appartamento site nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT), presso la Via Nocilla n. 19/M. Il giorno del sopralluogo, giunto sul posto, non è stato possibile effettuare l'accesso presso il bene immobile poiché il debitore esecutato non era presente, nonostante l'avvenuta consegna della raccomandata. Nei giorni successivi si provvedeva, pertanto, alla richiesta del certificato di residenza il quale, al rilascio, confermava l'indirizzo di residenza riportato agli atti.

In data 27/05/2023 è stata presentata al G.E. istanza di accesso forzoso al fine di rintracciare la parte esecutata oppure effettuare, qualora necessario, il successivo sopralluogo con accesso forzato e la rimozione di eventuali ostacoli fissi presenti. In data 24/07/2023 il G.E. autorizzava l'istanza di cui sopra pertanto,



in data 26/07/2023, il sottoscritto provvedeva ad inviare la richiesta di accesso forzoso al Comando Stazione Carabinieri di Aci Sant'Antonio (CT). Successivamente, a seguito dell'intervento della forza pubblica, il debitore esecutato contattavo il sottoscritto dichiarandosi disponibile per il sopralluogo per la data del 09/09/2023 pertanto, in data 17/08/2023, sono state avvisate le parti comunicando la data del sopralluogo ovvero alle ore 11.00 del giorno sopra riportato come concordato con il debitore esecutato.

Il giorno del sopralluogo, giunto sul posto, in presenza del debitore esecutato nella persona di "██████" ## ██████████ ##, è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile pignorato sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT), presso la via Nocilla n. 19/M composto dall'appartamento censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 13, part. 199, sub. 86, palazzina "C", scala "I", posto al piano primo.

Alle ore 11,30 del 09/09/2023 si chiudevano le operazioni peritali rinviando il prosieguo, se necessario, ad altra data da concordare, inoltre, veniva redatto il verbale di sopralluogo con la dichiarazione del debitore esecutato di voler ricevere la consulenza e le comunicazioni in merito alla procedura esecutiva presso la mail certificata ## ██████████ ##. (cfr. "Allegato 2" - *Documentazione sopralluogo e comunicazioni*)

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 03/05/2023 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 '██████' ## ██████████ ██████████ ## in data 15/07/2020, repertorio 4367/2020 (notifica avvenuta al debitore esecutato), trascritto in data 14/10/2020 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 39554/25672 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato l'unità immobiliare di proprietà del debitore esecutato '██████' ## ██████████ ## sito in Acì Sant'Antonio (CT) presso la via Nocilla catastalmente censito come sotto riportato:

- **appartamento** piano 1°, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Acì Sant'Antonio (CT) al foglio 13, particella 199, sub. 86, cat. A/2, classe 3, consistenza catastale 5,5 vani.

▪ Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato '██████' ## ██████████ ## con tutti i diritti annessi, dipendenze ed accessioni.

▪ Con istanza del 06/04/2023 il creditore ipotecario '██████' ## ██████████ ## presentava ricorso per intervento nella presente procedura esecutiva immobiliare a seguito di **riunione con la procedura RGE 95/2021** avviata dallo stesso nella qualità di creditore procedente, nei confronti dello stesso debitore esecutato avente ad oggetto lo stesso bene immobile.



punto A.2 - LA CERTIFICAZIONE NOTARILE sostitutiva del certificato Ipotecale redatta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in data 27/10/2020 dal Notaio [REDACTED] Notaio ## [REDACTED] ## descrive l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione come riportate nell'atto di pignoramento.

punto A.3 - DI FATTO il bene immobile pignorato rappresenta un appartamento facente parte di un complesso edilizio sito in Aci Sant'Antonio (CT), nello specifico:

- APPARTAMENTO sito in Aci Sant'Antonio (CT) con accesso da via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", posto al piano primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 13, part. 199, **sub. 86**, Via Nocilla s.n., piano 1, cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, escluso aree scoperte 100 mq, rendita 454,48 euro;
- o pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato [REDACTED] ## [REDACTED] ## con tutti i diritti annessi, dipendenze ed accessioni.

punto A.4 - CONFINI del bene immobile pignorato

- ▶ **CONFINI** dell'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo.
- L'unità immobiliare confina nell'insieme: a nord in parte con altro appartamento sub. 87 dello stesso edificio ed in parte con vano scala condominiale; a sud, ad ovest e ad est con area soprastante i percorsi condominiali interni. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

punto A.5 - DESCRIZIONE del bene immobile pignorato

- Il bene immobile pignorato di fatto costituisce un appartamento ubicato



all'interno del complesso edilizio sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) presso la Via Nocilla con accesso carrabile e pedonale dal civico n. 19/M. Il complesso edilizio, realizzato a metà degli anni '80, è posto a ridosso del centro storico nella parte ovest del nucleo urbano, all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a edilizia residenziale di completamento.

Il complesso immobiliare presenta tre edifici (A, B, C) e l'unità immobiliare pignorata fa parte della palazzina "C" complessivamente composta da tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in calcestruzzo armato, ivi compresi i solai alleggeriti con mattoni forati; la copertura è stata realizzata con tetto a falde; i muri di tamponamento esterno sono stati realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria, invece, i locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile.

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala "I" prospiciente il percorso condominiale interno censito al catasto come sub. 1 dello stesso foglio e particella.

► **DESCRIZIONE** dell'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo.

▪ L'appartamento, posto al piano primo, ha affaccio sull'area condominiale di accesso ed è composto da tre vani, una cucina, un bagno, una lavanderia, un corridoio ed un piccolo ingresso oltre la superficie dei balconi posti sul lato ovest ed est.

La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 85,60 mq oltre la superficie dei balconi, invece, la superficie lorda risulta essere di 100,70 mq oltre la superficie dei balconi lato ovest ed est complessivamente di 27,60 mq. (cfr. "Allegato 1" Foto da 01 a 28; "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 alla 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** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

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 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” - Titolarità del bene -*

► **TITOLARITÀ** dell'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo.

▪ Il bene immobile sopra riportato **risulta di proprietà del debitore esecutato** **##** **##** per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà in virtù dell'**atto di compravendita** del 30/05/2014 a rogito Notaio “M.C.” **##** **##**, Rep. 54977 e Racc. 33667, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 06/06/2014 ai n.ri 15983/21258 (reg. gen./reg. part.)



da potere di ' [REDACTED] ' ## [REDACTED] ## per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà in favore del debitore esecutato. (cfr. "Allegato 6" Titolo di proprietà)

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 Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo (cfr. *Certificazione Notarile in atti redatta in data 27/10/2020*)

▪ A [REDACTED] ## [REDACTED] ## il medesimo immobile per l'intera quota della piena proprietà **è pervenuta** con atto di compravendita del 06/02/2009 rogato dal Notaio [REDACTED] " ## [REDACTED] ## in Catania (CT), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 11/02/2009 ai numeri 4941/8046 (reg. gen./reg. part.) da potere di ' [REDACTED] ## [REDACTED] ##;

▪ a ' [REDACTED] ## [REDACTED] ## il medesimo immobile per l'intera quota della piena proprietà **è pervenuta** con atto di compravendita del 05/12/1996 rogato dal Notaio ' [REDACTED] ## [REDACTED] ## in Catania (CT), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 12/12/1996 ai numeri 30272/38977 (reg. gen./reg. part.) da potere della impresa edile [REDACTED] " ## [REDACTED] ##. La detta trascrizione risulta rettificata in data 30/12/1996 ai numeri 31634/40761 (reg. gen./reg. part.) per erronea indicazione della precedente nota del codice atto.

PUNTO E) - "Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a



ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4367/2020 del 15/07/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** afferente alla presente esecuzione immobiliare, a favore di '██████' ## ██████████ ██████████ ## con intervento '██████' ## ██████████ ## in qualità di creditore ipotecario contro il debitore esecutato ████████ ## ██████████ ## gravante per l'intera quota della piena proprietà sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento.

▪ TRASCRIZIONE del 03/03/2021 - Reg. Part. 6531 Reg. Gen. 8876 - Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 939 del 04/02/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** afferente alla presente esecuzione immobiliare, a favore di ██████████ ## ██████████ ## contro il debitore esecutato "D.A." ## ██████████ ## gravante per l'intera quota della piena proprietà sul bene immobile **oggetto della procedura esecutiva RGE 95/2021** riunita alla presente procedura esecutiva.

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché la banca ████████" ## ██████████ ## è intervenuta nella presente procedura esecutiva quale creditore ipotecario a seguito di riunione con la procedura RGE 95/2021 avviata dallo stesso nella qualità di creditore procedente;

► **FORMALITA** sul **debitore esecutato** ████████' ## ██████████ ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

▪ Dalla visura effettuata è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni riportate per esteso in merito all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.



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** dell'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo

▪ L'appartamento, sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) risulta censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 13, part. 199, sub. 86**, Via Nocilla s.n., piano 1, cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, escluso aree scoperte 100 mq, rendita 454,48 euro;

○ L'unità immobiliare risulta in ditta catastale al debitore esecutato [REDACTED] ## [REDACTED] ## per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà, come riportato al punto c) “titolarità dei beni” della presente perizia estimativa. (cfr. “Allegato 3” Visura storica catastale)

○ La documentazione catastale del bene immobile pignorato **risulta aggiornata** rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo come meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto allegata alla presente. (cfr. “Allegato 3” Planimetria stato di fatto e Planimetria 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 -

► **DESTINAZIONE URBANISTICA** della **zona** in cui ricade l'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo

▪ L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è ubicato a ridosso del centro storico nella parte ovest del nucleo urbano, all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a edilizia residenziale di completamento.

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 -*

▪ Sono state effettuate le indagini tecniche attraverso la “richiesta accesso atti”, presentata al Comune di Aci Sant'Antonio (CT) a mezzo posta certificata, inerente alla regolarità edilizia del bene immobile pignorato nonché dell'edificio di cui fa parte. Inoltre, in merito al bene pignorato è stato chiesto di effettuare le ricerche per eventuali ulteriori titoli autorizzativi richiesti oppure rilasciati con riferimento agli estremi catastali, all'indirizzo ed anche con riferimento alle ditte intestatarie attuali e precedenti come elencate nella comunicazione presentata al Comune. (cfr. “Allegato 5” Richiesta accesso atti inviata in data 07/09/2023 al Comune a mezzo posta certificata)



► **REGOLARITÀ EDILIZIA** dell'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo

- Dalle ricerche effettuate in merito all'edificio è emerso che il complesso edilizio e l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, sono stati realizzati con Concessione edilizia n. 58 del 01/06/1981, pratica n.117/80, e successiva variante autorizzata con Concessione edilizia n. 25 del 27/04/1985 rilasciate dal Comune di Aci Sant'Antonio, inoltre, risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 20/12/1985 dallo stesso Comune;
 - Per l'unità immobiliare pignorata non sono state richiesti oppure rilasciati ulteriori titoli autorizzativi. Dalla disamina della documentazione acquisita e quanto riscontrato nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio sopra citato. (cfr. "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 -

- L'unità immobiliare non versa nella situazione descritta al presente punto, si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) 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 -

▪ L'unità immobiliare non versa nella situazione descritta al presente punto, tuttavia, in merito a quanto chiesto con il quesito sopra riportato si rappresenta che:

○ con riferimento all'art. 40, comma 6°, della Legge n.47/85 non sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate dalla norma posto che: l'ultimo condono afferisce alla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 (Conversione in legge del decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003); le ragioni di credito per cui si sta procedendo sono successive alla data sopra indicata;

○ con riferimento all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01, sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate nella norma posto che la norma del c.d. "condono a regime", tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.



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 e adempimenti -

- L'unità immobiliare non versa nella situazione descritta al presente punto, in merito alla regolarità edilizia si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto l).

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 si fa presente che sull'appartamento pignorato **grava un debito di € 7.577,00** maturato verso il condomino, ovvero debitore esecutato nella presente procedura promossa dallo stesso condominio in qualità creditore procedente.

In merito a detta somma si precisa che **non verrà apportata nessuna riduzione** al valore del bene immobile e **si rimanda al Giudice di statuire in merito**, nello specifico, se applicare la riduzione sopra conteggiata oppure altra migliore determinazione, posto che nella presente procedura risulta anche l'intervento del creditore ipotecario.

Si riportano le informazioni acquisite dall'amministratore del condominio al



fine di fornire al decidente tutti gli elementi utili per l'eventuale determinazione della somma afferente agli oneri condominiali, ovvero: **1)** debito di € 201,00 per oneri condominiali ordinari ovvero rate trimestrali anno 2023 di € 67,00 cadauna; **2)** debito di € 400,00 per rata fondo spesa citofono anno 2023; **3)** debito di € 4.130,001 per rata conguaglio anno 2022; **4)** debito di € 2.846,00 per rata saldo gestione 2017/2018. (cfr. "Allegato 7" Oneri condominiali e richiesta)

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 del bene immobile in funzione dello stato di vetustà nonché di eventuali lavori necessari.

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 Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo
- Il bene immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato non risulta abitato dallo stesso e nemmeno da altri soggetti. (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 Acì Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo

▪ Il bene immobile pignorato di fatto costituisce un appartamento ubicato all'interno del complesso edilizio sito nel Comune di Acì Sant'Antonio (CT) presso la Via Nocilla con accesso carrabile e pedonale dal civico n. 19/M. 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 85,60 mq oltre la superficie dei balconi, invece, la superficie lorda risulta essere di 100,70 mq oltre la superficie dei balconi lato ovest ed est complessivamente di 27,60 mq.

○ 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 | 100,70 Mq | 100% | 100,70 Mq |
| balconi lato ovest ed est <i>(pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con l'edificio/vani principale)</i> | 27,60 Mq | | |
| di cui i primi 25 mq | 25,00 Mq | 30% | 7,50 Mq |
| e l'eccedenza | 2,60 Mq | 10% | 0,26 Mq |

Superficie lorda commerciale dell'appartamento _____ Totale **108,46 Mq**

- o Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: pavimentazione in parte con finto parquet laminato ed in parte in maiolica; pareti rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno e tinteggiate negli altri vani; soffitti tinteggiati con idropittura; infissi esterni in legno con avvolgibili in legno; infissi interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia; impianto elettrico realizzato sottotraccia e funzionante in tutti i vani.
- o L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione mediocre, gli ambienti presentano, nelle finiture ed impianti, una discreta dotazione idonea alla sua destinazione e con riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta.

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 -

o La valutazione dei beni immobili verrà 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 Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo

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

- *Quotazioni di Mercato - Aci Sant'Antonio (CT), centrale in zone limitrofe al bene immobile in oggetto - 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 civile (norm.) "quotazione media di rif.to beni simili" €/mq 900,0

- *Quotazioni Borsino Immobiliare - Aci Sant'Antonio (CT), centro urbano in zona ove è ubicato il bene immobile. 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 772,0 (Min.) - 1.011,0 (Medio) - 1.249,0 (Max)

abitazione in fascia media €/mq 651,0 (Min.) - 854,0 (Medio) - 1.057,0 (Max)

abitazione in 2^ fascia €/mq 551,0 (Min.) - 673,0 (Medio) - 794,0 (Max)

- Quotazioni OMI - Aci Sant'Antonio (CT), centrale, centro storico, via Roma in zona ove è ubicato il bene immobile - Zona B1, Microzona 1 valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita, ricavati da valori aggiornati al 2° Semestre del 2022.

abitazione civile (norm.) €/mq 650,0 (Min.) - 810,0 (Medio) - 970,0 (Max)

o Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero la "quotazione media di riferimento per beni simili" pari a 900,00 €/mq. Detto valore di mercato, utilizzato ai fini della determinazione del valore di partenza, trova conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate poiché, posto che il bene immobile risulta con caratteristiche nella media, colloca il bene immobile in oggetto nel "range di riferimento" dei valori medi, come indicati dal Borsino e dall'OMI. Attraverso la quotazione al mq ricavata dalle indagini di mercato (*quotazione media 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

o Visto quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore di partenza 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 di 108,46 mq si ha un valore di partenza di (mq 108,46 x €/mq 900,00) = 97.614,00 euro.

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 (superiore al valore di riferimento per ubicazione poiché con affaccio su corte su tre lati e con buona esposizione)</i> | 1,20 |
| <i>(2)intrinseche edificio (oltre i 40 anni in mediocre stato di manutenzione, pertanto, leggermente inferiore al valore di riferimento poiché necessita di interventi di manutenzione)</i> | 0,90 |
| <i>(3)ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (leggermente superiore al valore di riferimento per esposizione e pertinenze ovvero balconi)</i> | 1,10 |
| <i>(4)caratteristiche tecnologiche e funzionali (pari al valore di riferimento poiché non oggetto di recenti lavori)</i> | 1,00 |
| <i>(5)stato di conservazione e manutenzione (leggermente inferiore al valore di riferimento poiché non oggetto di recenti lavori)</i> | 0,90 |
| <i>Coefficiente di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5)</i> | 1,0692 |

Quindi si ha una stima dell'appartamento di € 104.369,00 (euro 97.614,00 x 1,0692 coefficiente di merito finale) quale valore del bene immobile nelle condizioni di generale regolarità edilizia e normali condizioni del bene, pertanto:

► considerato quanto riportato al "Punto G" non si dovrà effettuare nessuna riduzione per l'aggiornamento della documentazione catastale; ► considerato quanto riportato al "Punto I" non si dovrà effettuare nessuna riduzione afferente alla regolarità edilizia; ► considerato quanto riportato al punto T) si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore stimato (euro 104.369,00) in cifra tonda pari a € 20.900,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

○ Il **VALORE** di vendita dell'**appartamento** pignorato risulta nella sua interezza e in piena proprietà, al netto delle detrazioni, euro 83.469,00 ovvero **in cifra tonda** pari a **€ 83.500,00** (euro 104.369,00,00 valore originario - euro 20.900,00 riduzione).

Al valore originario dell'appartamento, stimato in piena proprietà 104.369,00



euro, è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 20.900,00 quale somma afferente alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Con riferimento agli oneri condominiali si fa presente che, a riguardo, non è stata apportata nessuna riduzione. Si precisa che sull'appartamento grava un debito di € 7.577,00 maturato verso il condomino, debitore esecutato nella presente procedura, ed in merito si rinvia a quanto relazionato al "Punto M".

In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

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** dell'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Nocilla n. 19/M, posto al piano primo

▪ Al valore di vendita dell'unità immobiliare riportato al punto "S" **è stata sottratta la somma**, in cifra tonda, di **20.900,00 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 104.369,00 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 vendita in lotto unico -

- Si dovrà procedere alla vendita in **unico lotto** del bene immobile poiché trattasi di appartamento pignorato per l'intera quota di proprietà.

- ▶ **LOTTO UNICO** composto dall'**appartamento** sito in Aci Sant'Antonio (CT) con accesso da via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", posto al piano primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 13, part. 199, **sub. 86**, piano 1, cat. A/2.

- Il **valore** di vendita del **lotto** è risultato, in cifra tonda, **€ 83.500,00** per il diritto della **piena proprietà** e nella sua interezza.

- Il pignoramento grave sull'unità immobiliare per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato [REDACTED]## [REDACTED]## con pertinenze ed accessori.

- Al valore originario del lotto, stimato in 104.369,00 euro, è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di € 20.900,00 quale somma afferente alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

- Si rimanda a quanto relazionato al **punto "A.5"** per la descrizione completa dei beni immobili; al **punto "E"** in merito ad eventuali segnalazioni effettuate al Giudice con riferimento ai beni in oggetto; 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.

Con riferimento agli oneri condominiali si fa presente che, a riguardo, non è stata apportata nessuna riduzione. Si precisa che sull'appartamento grava un debito di € 7.577,00 maturato verso il condomino, debitore esecutato nella presente procedura, ed in merito si rinvia a quanto relazionato al "Punto M".

In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

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 28 - Appartamento sito in Aci Sant'Antonio (CT), Via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", piano primo

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- Appartamento sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT), Via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", piano primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 13, part. 199, sub. 86, Via Nocilla s.n., piano 1, cat. A/2: a) Planimetria stato di fatto; b) Planimetria catastale; c) Visura storica catastale; d) Mappa catastale; e) Elaborato planimetrico; f) Elenco subalterni

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”** da porre in vendita, in cifra tonda, a **€ 83.500,00** composto dall'**appartamento** sito in Acì Sant'Antonio (CT) con accesso da via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", posto al piano primo.

▪ Risulta **pignorata** l'intera **quota** di **1/1** della **piena proprietà** spettante al **debitore esecutato** **██████** **##** **████████████████████** **##** pari a **€ 83.500,00** (ottantatremila cinquecento)

○ **Note sulla divisibilità** - Qualora ipotizzata la divisibilità del lotto si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da singola unità immobiliare ovvero trattasi di un appartamento di medie dimensioni che non risulta frazionabile, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

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 del bene immobile, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto al superiore quesito posto, inoltre, che non sono presenti più beni pignorati in quota.

3. CONCLUSIONI

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "██████" ## ██████████ ██████████ ## in data 15/07/2020 ha indicato quale bene pignorato l'unità immobiliare di proprietà del debitore esecutato "D.A." ## ██████████ ## come sotto riportato:
 - APPARTAMENTO sito in Aci Sant'Antonio (CT) con accesso da via Nocilla n. 19/M, palazzina "C", scala "I", posto al piano primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 13, part. 199, **sub. 86**, Via Nocilla s.n., piano 1, cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, escluso aree scoperte 100 mq, rendita 454,48 euro;
 - o pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato ██████████ ## ██████████ ## con tutti i diritti annessi, dipendenze ed accessioni.



-
- Con istanza del 06/04/2023 il creditore ipotecario [REDACTED] ## [REDACTED] [REDACTED] ## presentava ricorso per intervento nella presente procedura esecutiva immobiliare a seguito di **riunione con la procedura RGE 95/2021** avviata dallo stesso nella qualità di creditore procedente, nei confronti dello stesso debitore esecutato avente ad oggetto lo stesso bene immobile.
 - I **dati** riportati nell'**atto di pignoramento immobiliare** indicato al "punto A.1" **risultano corretti** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.
 - In merito alle **segnalazioni** effettuate **al Giudice** si rappresenta che non risultano segnalazioni da effettuare con riferimento al quesito formulato al "Punto E" ed in generale ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.
 - 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 unico lotto del bene immobile poiché trattasi di appartamento pignorato per l'intera quota di proprietà.
 - Il **valore** di vendita **del lotto** è risultato, in cifra tonda, **€ 83.500,00** per il diritto della **piena proprietà** e nella sua interezza. Al valore originario del lotto, stimato in 104.369,00 euro, è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di € 20.900,00 quale somma afferente alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
 - Con riferimento agli oneri condominiali si fa presente che, a riguardo, non è stata apportata nessuna riduzione. Si precisa che sull'appartamento grava un debito di € 7.577,00 maturato verso il condomino, debitore esecutato nella presente procedura, ed in merito si rinvia a quanto relazionato al
-



“Punto M”.

- o In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

- In merito **quota di pertinenza del debitore esecutato** [REDACTED] ## [REDACTED] [REDACTED] ## si rappresenta che il pignoramento sul “lotto unico” grava sull'**intera quota** pari a 1/1 della piena proprietà allo stesso spettante pari a 83.500,00 euro.

- In merito alla **divisibilità dei beni immobili**, qualora ipotizzata, si richiama quanto relazionato “punto W” nelle note sulla divisibilità.

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

Catania, 27 settembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

