

- s. Determini il valore di mercato 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)
- t. **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;**
- 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;
- v. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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;
- x. Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito disporrà 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo, 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 rendano necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in



considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Recepito il mandato, la scrivente C.T.U. acquisiva gli atti in formato digitale e procedeva all'espletamento del mandato.

Preliminarmente, con gli atti in possesso,

- In data **03/08/2023** si richiedeva certificato di residenza storico del debitore esecutato presso gli uffici anagrafe del Comune di Catania
- In data **03/08/2023** si richiedeva Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio presso gli uffici anagrafe del Comune di Catania
- In data **03/08/2023** si richiedeva certificato di residenza storico del debitore esecutato presso gli uffici anagrafe del Comune di Aci Castello
- In data **04/08/2023**, con raccomandata A/R si comunicava al debitore esecutato ispezione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Aci Castello, via Acicastello n. 71, per il giorno 06/09/2023 ore 10:00 **(All. PR.3)**
- Con PEC del **04/08/2023** la scrivente C.T.U comunicava al Creditore procedente l'accesso sui luoghi **(All. PR.4)**
- In data **05/09/2023** si eseguiva visura catastale telematica
- In data **06/09/2023** come da raccomandata A/R, la scrivente C.T.U. alle ore 10:00 si recava presso gli immobili in ditta al Debitore Esecutato siti in Aci Castello, via Acicastello n.71. **(All. PR. 5 – Verbale dei sopralluoghi)**. Ivi giunta, si accertava la presenza dell'esecutato mediante visione dell'intestazione citofonica **(Foto 1)**.

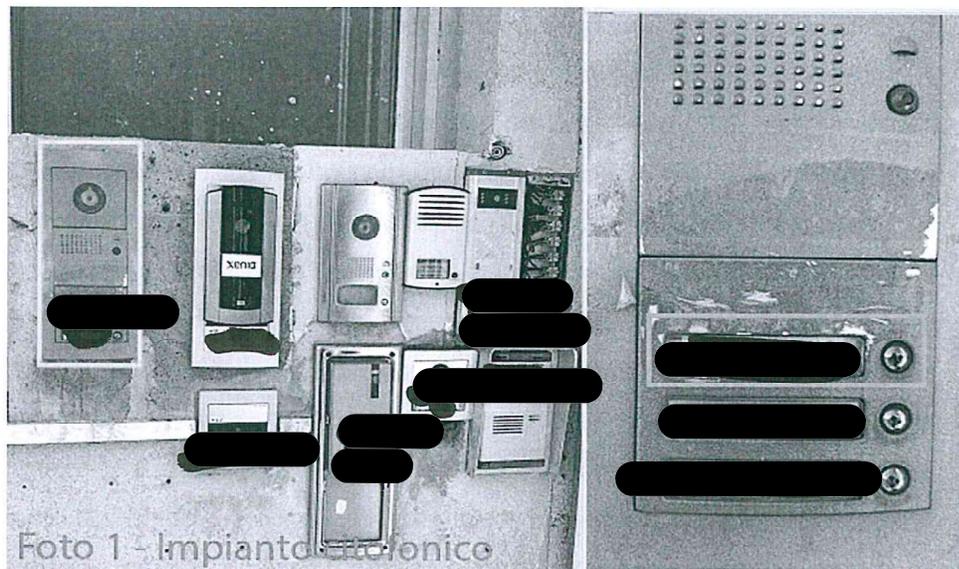


Foto 1 - Impianto Citofonico

**Foto 1**

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it  
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



Conseguenzialmente si citofonava all'esecutato, il quale non rispondeva al citofono. Pertanto, si chiedeva ad altri condomini la possibilità di accedere all'interno delle aree condominiali. Avendo avuto risposte positive, si entrava dal cancello **(Foto 2,3)**



**Foto 2,3**



Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
E-mail: [mottachiara0@gmail.com](mailto:mottachiara0@gmail.com) – PEC: [chiara.motta@archiworldpec.it](mailto:chiara.motta@archiworldpec.it)  
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



Appurato quanto sopra, la scrivente informandosi con alcuni condomini, riusciva a reperire il contatto telefonico del Debitore Esecutato, il quale, previo accertamento delle generalità, è stato informato sulla procedura esecutiva a suo danno, ed è stato avvisato che la scrivente avrebbe inserito in buca un plico contenente il decreto di nomina e la lettera di convocazione, precedentemente inoltrati con raccomandata A/R del 04/08/2023.

- In data **11/09/2023** la scrivente CTU, previo accordo con il debitore esecutato, fissava ulteriore data per sopralluogo giorno 16/09/2023 ore 10:30 **(All. PR. 5 – Verbale dei Sopralluoghi)**
- **Con PEC del 11/09/2023** la scrivente C.T.U comunicava ai Creditori intervenuti l'accesso sui luoghi fissato per giorno 16/09/2023 ore 10:30 **(All. PR.6)**
- In data **11/09/2023** il debitore comunica alla scrivente l'impossibilità di essere presente in data 16/09/2023, e pertanto si concorda una ulteriore data, fissando il sopralluogo il 14/09/2023 ore 9:00**(All. PR. 5 – Verbale dei Sopralluoghi)**
- **In data 14/09/2023**, si procedeva all'ispezione presso l'immobile sito in Aci Castello, via Acicastello n. 71, censito al N.C.E.U. al Fg. 5 p.la 1269, sub. 6 **(All. PR. 5 - Verbale dei Sopralluoghi)**
- **In data 27/09/2023** si ritirava presso l'archivio notarile la copia dell'atto di compravendita
- **Con Pec del 25/09/2023** si chiedeva, agli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Castello, di potere accedere agli atti di cui alla Licenza Edilizia n.3264 del 25 giugno 1972; Licenza Edilizia n.4941 del 15 aprile 1976; C.E. n.443 del 23 marzo 1977 e successive varianti n. 435 del 22 dicembre 1982, n. 599 del 22 giugno 1984 **(All. PR.7)**
- **In data 03/10/2023** la scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Castello, al fine di visionare i titoli abilitativi rilasciati per l'immobile oggetto di procedura **(All. PR. 8)**
- **In data 09/10/2023** la scrivente si recava per la seconda volta presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Aci Castello al fine di visionare i titoli abilitativi rilasciati per l'immobile oggetto di procedura **(All. PR. 8)**
- **In data 10/10/2023** la scrivente CTU a seguito di accesso sui luoghi, nonostante i tentativi esperiti con il debitore esecutato, nonché con l'avvocato Pavone che aveva presentato istanza di visibilità presso il fascicolo telematico, non è stato possibile individuare l'amministratore del condominio **(All PR. 9)**
- **In data 17/10/2023** la scrivente CTU reiterava la richiesta espressa verbalmente in fase di sopralluogo al Debitore Esecutato, invitandolo a comunicare le spese fisse di gestione relative al bene oggetto di pignoramento, o in subordine gli estremi dell'amministratore del condominio **(AI. PR 10)**
- **Con PEC del 23/10/2023** la scrivente C.T.U. trasmetteva relazione di stima alle parti in causa, ed espressamente **(All. PR.11)**

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it  
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



- Per la Creditrice SIENA NPL 2018 s.r.l. - Avv. DONVITO, via P. Andreani n. 4 - 20122 Milano, pec: [antonio.donvito@milano.pecavvocati.it](mailto:antonio.donvito@milano.pecavvocati.it)
- Per la Creditrice intervenuta Banca Popolare Sant'Angelo – Avv. SUDANO, via A. Mario n. 68 – 95121 Catania pec: [riccardo.sudano@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:riccardo.sudano@pec.ordineavvocaticatania.it)
- Creditrice intervenuta Agenzia delle Entrate Riscossione – pec: [SIC.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:SIC.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)
- **Con raccomandata A/R del 24/10/2023** la scrivente C.T.U. trasmetteva relazione di stima al debitore esecutato (All. PR.12) presso la residenza di quest'ultimo ed espressamente in Acicastello, via Acicastello n. 71 **(All. B.1)**

Espletate le operazioni preliminari, la scrivente C.T.U. procedeva a redigere relazione di stima, sull'immobile identificato nell'atto di pignoramento, e precisamente:

– Garage in Acicastello, via Acicastello n.71, Piano S1, censito al N.C.E.U. Fg. 5, p.la 1269, sub. 6 in ditta:

- Debitore Esecutato [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

La relazione di stima si articola nei seguenti paragrafi:

- A.1) Cenni sulle espropriazioni;
- A.2) Identificazione dei beni pignorati;
- A.3) Identificazione di eventuali pertinenze ed accessori dei beni pignorati;
- A.4) Identificazione dei dati catastali;
- A.5) Indicare i confini emergenti dal sopralluogo;
- A.6) Indicare i confini emergenti dall'esame degli atti e dai documenti prodotti;
- A.7) Verificare la conformità fra i confini emergenti in fase di sopralluogo con quelli emergenti dall'esame degli atti e dai documenti prodotti;
- B.1) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- B.2) Verificare la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione;
- B.3) Verificare, nel caso di procedure riunite, la correttezza dei dati riportati nei singoli atti di pignoramento;
- B.4) Verificare, nel caso di procedure riunite, la correttezza dei dati riportati nelle relative note;
- B.5) Accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore;
- B.6) Accertare la corrispondenza fra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- C.1) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore;
- C.2) Indicare il regime patrimoniale ove coniugato;

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
 E-mail: [mottachiara0@gmail.com](mailto:mottachiara0@gmail.com) – PEC: [chiara.motta@archiworldpec.it](mailto:chiara.motta@archiworldpec.it)  
 Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



- C.3) Indicare, se i beni pignorati, siano in comproprietà con altri soggetti;
- C.4) Verificare la trascrizione del titolo di provenienza nel caso che il Debitore Esecutato abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa;
- C.5) Verificare, nel caso di successione mortis causa, l'accettazione espressa o tacita di eredità;
- D.1) Accertare l'esatta provenienza dei beni pignorati; verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- D.2) Produrre l'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- E.1) Verificare se la documentazione in atti è completa ai fini di un idoneo accertamento;
- F.1) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;
- F.2) Elencazione delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- G.1) Identificazione catastale dell'immobile;
- G.2) Verificare l'esatta rispondenza fra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati negli uffici del catasto;
- G.3) Rilevazione delle difformità catastali accertate durante il sopralluogo;
- G.4) Correzione e/o variazione dei dati catastali, con particolare riferimento alla/e planimetria/e catastale/i, se strettamente necessari ed indispensabili al trasferimento dei beni;
- H.1) Previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, indicare la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico;
- I.1) Accertare, per i fabbricati, la conformità alle vigenti leggi in materia urbanistica-edilizia;
- I.2) Indicare in quale epoca fu realizzato l'immobile oggetto del pignoramento e gli estremi del provvedimento autorizzativo;
- I.3) Verificare se la costruzione è rispondente al provvedimento autorizzativo e in caso contrario segnalare, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi;
- I.4) Verificare se sono state eseguite opere abusive e nel caso accertare l'avvenuta presentazione di istanze di condono precisando lo stato della procedura;
- J.1) Verificare, in caso di immobili abusivi, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001;
- J.2) Quantizzare, in caso di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001, i costi della stessa;
- J.3) Verificare, in caso di immobili abusivi, la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;
- J.4) Verificare, in caso di istanza di condono presentata, lo stato del procedimento;
- J.5) Verificare, in caso di istanze di condono pendenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;



- K.1) Verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se l'immobile si trova o meno nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma 6° della legge n. 47/1985;
- K.2) Verificare, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se l'immobile si trova o meno nelle condizioni previste dell'Art. 46 comma 5 D.P.R. 380/01;
- K.3) Verificare, se i cespiti oggetto di pignoramento, siano sanabili o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003;
- K.4) Nel caso in cui l'aggiudicatario potrà presentare istanza di condono a seguito di decreto di trasferimento, quantizzare, anche in via approssimativa, le eventuali somme da pagare a titolo oblativo;
- K.5) Nel caso in cui l'aggiudicatario potrà presentare istanza di condono a seguito di decreto di trasferimento, quantizzare, anche in via approssimativa, gli eventuali oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione);
- K.6) Verificare, se pendono, sull'immobile pignorato, procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;
- L.1) Quantificazione, nel caso in cui l'immobile oggetto di pignoramento non sia in alcun modo sanabile, del costo di demolizione;
- L.2) Verificare, nel caso in cui l'immobile oggetto di pignoramento non sia in alcun modo sanabile, se siano state emesse ordinanze di demolizione;
- L.3) Verificare, nel caso in cui l'immobile oggetto di pignoramento non sia in alcun modo sanabile, se siano state emesse ordinanze di acquisizione in priorità ad opere degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- M.1) Verificare 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;
- N.1) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- O.1) Verificare, se gli immobili pignorati siano gravati da censi, 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;
- P.1) Accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e di eventuali spese straordinarie già deliberate;
- P.2) Accertare l'eventuale importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



- P.3) Accertare, nel caso di spese condominiali non pagate, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- Q.1) Accertare se il bene pignorato sia occupato dal debitore o da terzi;
- Q.2) Accertare se il bene pignorato sia affittato o locato indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza del relativo contratto;
- R.1) Elencazione ed individuazione dei beni pignorati, evidenziando tutti gli elementi utili per l'operazione di vendita indicando in particolare la tipologia del bene, la sua ubicazione, gli accessi, i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi comuni;
- R.2) Descrivere per ogni bene pignorato il contesto in cui esso si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona, i servizi da essa offerti e le caratteristiche delle zone confinanti;
- R.3) Descrivere per ogni bene eventuali dotazioni condominiali, 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, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne, lo stato degli impianti e la loro rispondenza alle vigenti normative;
- R.4) Computazione, per ogni bene pignorato, dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti;
- S.1) Determinare il valore di ciascun immobile pignorato;
- T.1) Determinare il valore di ciascun immobile pignorato tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;
- U.1) Indicare, spiegandone le ragioni, l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati;
- U.2) Predisporre un piano di vendita dell'immobile o dei lotti;
- U.3) Realizzazione, ove necessario, del frazionamento per gli immobili da vendersi in lotti separati, previa autorizzazione del Giudice;
- V.1) Allegare documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato;
- V.2) Acquisizione Planimetria Catastale;
- W.1) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;
- W.2) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, se esso risulti comodamente divisibile;
- W.3) Accertare, nel caso in cui il bene indiviso risulti comodamente divisibile, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



X.1) Predisporre, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari, individuando dei lotti omogenei in funzione del concetto legale di "incomoda divisibilità"

## CAPITOLO A

### A.1) CENNI SULLE ESPROPRIAZIONI

Si deve premettere preliminarmente che il procedimento espropriativo di cui trattasi, fa capo alla procedura Esec. Imm. n° 661/2021R.G Es Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile.

Per Siena NPL 2018 s.r.l. - con sede legale in Roma, via Piemonte n.38, cap. soc. € 10.000,00 i.v., avente Cod. Fisc. e P. Iva e numero di iscrizione al Reg. Imprese di Roma n. 14535321005, iscritta al n. 35412.6 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia, rappresentata da JULIET s.p.a., con sede legale in Siena, Strada Statale 73 Levante n.14, cap. soc. € 50.000,00 i.v., avente Cod. Fisc. e P. Iva e numero di iscrizione al Reg. Imprese di Siena n. 01461980524, giusta procura del 31 agosto 2018 autenticata dal Notaio Dott. Nicola Atlante da Roma, rep. 57298 e racc. 29003, pec: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it, - la INTRUM ITALY s.p.a, in qualità di mandataria di Juliet s.p.a., con atto di precetto del 19 luglio 2021, notificato in data 14.07.2021, in forza del contratto di mutuo fondiario a rogito del Notar Dott. Michele Cali di Catania del 17 maggio 2006 rep. 50488 e racc. 9475, registrato a Catania il 19 maggio 2006 al n. 8656/1T, su immobile sito in Aci Castello via Acicastello n. 71 piano S1, censito al N.C.E.U. al Fg. 5, p.lla 1269, sub 6, intimava a [REDACTED] C.F. [REDACTED] pagare, entro giorni 10 dalla data di notifica del suddetto atto di precetto, la complessiva somma di € 147.217,56, oltre interessi come contrattualmente pattuiti e spese.

Essendo decorso infruttuosamente il termine indicato nel suddetto atto di precetto, la JULIET s.p.a, quale mandataria di Siena NPL 2018 s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Avv. Antonio Donvito, chiedeva il pignoramento dell'immobile di proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] me sopra generalizzato.

Pertanto, con atto di pignoramento notificato in data 18/10/2021 al Signor [REDACTED] [REDACTED] Ufficiale Giudiziario ha pignorato le quote della proprietà e/o diritti di competenza del Signor [REDACTED] me sopra generalizzato, di immobile sito nel Comune di Aci Castello, via Acicastello n. 71, e precisamente

- Garage ubicato al piano S1, Censito al N.C.E.U al Fg. 5, p.lla 1269, sub 6, categ. C/6, classe 1, mq 143, rendita catastale € 332,34.

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it  
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



## A.2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

A seguito di sopralluogo, si è appurato che i beni pignorati fanno capo a,

► **Garage** sito nel Comune di Aci Castello, via Acicastello n. 71, piano S1

Il detto cespite è inserito all'interno di un complesso condominiale, il quale risulta custodito da cancello carraio (**Foto 2**)

Oltrepassato il detto cancello, si perviene ad uno spazio aperto condominiale da cui è possibile accedere a diverse strade carrabili (**Foto 4 – Immagine 1**)



Foto 4 - Spazio esterno condominiale

Foto 4



Immagine 1

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania  
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it  
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480

