

Eva Grillo architetto

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Esec.n°317/2021

G.E. : Dott.ssa M.Chisari

Procedimento promosso da

nei confronti di

22/05/2024

L'esperto

Dott. Arch. Eva Grillo

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

Esec.n°317/2021

G.E. : Dott.ssa M.Chisari

Procedimento promosso [REDACTED]

nei confronti di [REDACTED]

Conferimento incarico di stima

L'anno 2023, il 8 giorno del mese di Marzo, a seguito di decreto di nomina emesso nella Proc. N° 317/2021 R.G. Es. Imm., compariva il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Eva Grillo, accettava l'incarico prestando giuramento.

Con lo stesso provvedimento il Giudice dell'Esecuzione richiede al sottoscritto 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

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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 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 nè 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 di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio ;

e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad 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,

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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- In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 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;

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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, 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.

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;

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;

n- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

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;

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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;**

q- accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

r- elenchi ed **individuati 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

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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- 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;

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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 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.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Operazioni peritali

Il giorno 30 Marzo 2023 alle ore 16:00 il sottoscritto CTU è presente sui luoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare giusta procedura esecutiva reg. gen. 317/2021 G.E. : Dott.ssa M.Chisari, promossa da [REDACTED] Il sottoscritto ha eseguito rilievi fotografici all'interno dell'immobile; è stato possibile verificare lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si concludono alle ore 16:52.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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;

-Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Fossa della Creta n.40 piano: 8; censita al NCEU al foglio 30, particella 120 sub.97 (Cat. A/3, vani 5,5). L'immobile confina a Est con altra unità immobiliare e con vano scala comune, a Sud e a Ovest con stacco su cortile condominiale e a Nord con stacco su via Palermo.

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;

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento è emerso che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore ed i dati riferiti al bene corrispondono alla relativa nota di trascrizione.

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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

-Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Fossa della Creta n.40 piano: 8; censito al NCEU al foglio 30, particella 120 sub.97 (Cat. A/3, vani 5,5), scala D interno 15.

La proprietà del bene è intestata per la quota di $\frac{1}{2}$ cada uno agli esecutati.

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

L'immobile è pervenuto in proprietà agli esecutati con atto di compravendita, in

regime di comunione legale dei beni, da [REDACTED]

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

titolare della piena proprieta' in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Fiorito Adriana, del 24-06-1999 rep. 301210 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 28-06-1999 al n. 23016 del registro generale e al n. 16862 del registro particolare.

e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilita' di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

E' stato possibile procedere al completo accertamento dei beni. Non è stato necessario richiedere una integrazione della documentazione prodotta.

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

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data 21/05/2024 è emerso quanto segue:

Nota di trascrizione del 24/06/2021 reg.gen. 29056 reg.part.21791

atto giudiziario del 22/04/2021 rep. 3906

atto esecutivo - verbale di pignoramento

immobili censiti al foglio 30 part.120 sub.97

Via Fossa della Creta n.40

A favore di [REDACTED]

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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;*

L'immobile è censito al NCEU al foglio 30, particella 120 sub.97 (Cat. A/3, vani 5,5). I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alle specifiche catastali del bene. La planimetria risulta depositata agli uffici catastali, tuttavia questa non risulta conforme allo stato dei luoghi alla data del sopralluogo. Infatti, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento lato sud-ovest del ballatoio, chiusura con n.2 verande di porzioni dei ballatoi lato sud e ovest e modifica del prospetto.

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

Al fine di verificare le destinazioni dell'area previste dallo strumento urbanistico, in data 16/04/2024 è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il lotto ricade:

- in parte in Zona "F" di cui alle N.T.A. artt. 11,17;
- in parte in Zona "C" D.I. 1444/68;
- in parte in Zona di Vincolo Assoluto di cui alle N.T.A. art. 27;
- in parte in Sede Stradale per le previsioni di Piano.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Inoltre:

- gran parte della particella ricade in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b) – aree di cui all'art.142 comma 1 lett. c) - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. (Acquasanta), e in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico;
- la particella è interessata dal tracciato della Metropolitana, vincolo "Fasce e strade ferrate" – Tratta Stesicoro - Aeroporto;
- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

in allegato il CDU e lo stralcio del P.R.G.

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.

- Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Fossa della Creta n.40.

Da una prima analisi della planimetria catastale è emerso che l'immobile è stato accatastato in data 23/09/1970; pertanto al fine di verificare la conformità urbanistica

dell'immobile oggetto del pignoramento, il sottoscritto ha fatto richiesta di accesso

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

agli atti presso l'archivio storico del Comune di Catania che detiene la documentazione urbanistica degli immobili realizzati dal 1923 al 1970.

In data 08/05/2023 a mezzo posta elettronica, il sottoscritto inviava richiesta all'archivio storico che rispondeva con esito negativo in data 23/05/2023.

Successivamente, il 06/06/2023 si inoltrava a mezzo pec richiesta di accesso agli atti presso la direzione urbanistica del Comune di Catania e la richiesta veniva protocollata al n.246285. In data 22/06/2023 il Comune di Catania rispondeva a mezzo pec comunicando l'avvio del relativo procedimento amministrativo. Dopo ripetuti solleciti senza esito, inviati dal sottoscritto all'amministrazione comunale, in data 09/10/2023 la G.E. ha emesso l'ordine, nei confronti del Comune di Catania, di consegnare al consulente la documentazione richiesta.

In data 12/10/2023 il Comune richiede al sottoscritto di integrare la documentazione inviata con copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto del pignoramento, che viene prontamente fornito.

Solo in data 06/11/2023 il Comune di Catania comunica a mezzo pec l'esito negativo della ricerca, ma nel documento prodotto ed allegato alla pec si evince che il Comune di Catania ha riportato l'indirizzo di un immobile estraneo alla procedura ed ubicato in un altro indirizzo. Pertanto il sottoscritto, a mezzo pec, comunica all'amministrazione comunale l'errore riportato nel documento ricevuto e richiede la verifica e la correzione dello stesso.

A conclusione, in data 09/11/2023 il sottoscritto riceve pec del Comune di Catania in cui si comunica la conclusione del procedimento con esito negativo; ovvero non esiste documentazione urbanistica relativa all'intero edificio in cui è ubicato

l'appartamento oggetto del pignoramento.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

In data 15/04/2024, in seguito al reperimento di un riferimento documentale, in possesso dell'Amministratore pro tempore del condominio, si è inoltrata nuova richiesta di accesso agli atti presso l'archivio storico del Comune di Catania che ha dato esito positivo.

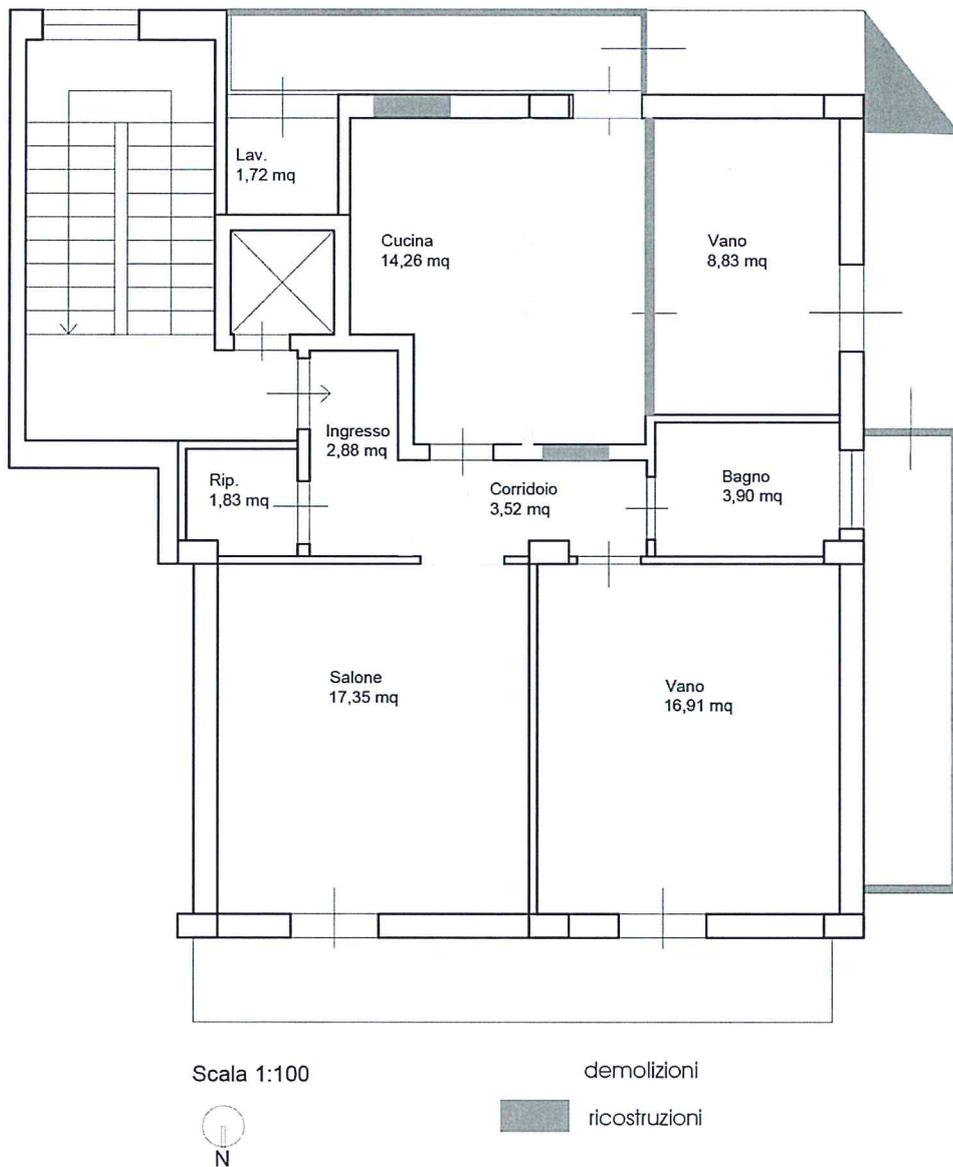
L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato con progetto approvato con Provvedimento n.1499 del 21/08/1963 e Variante approvata dalla Commissione Edilizia in data 23/02/1968. L'immobile è stato censito al N.C.E.U. in data 23/09/1970 e la planimetria depositata risulta conforme all'ultimo progetto approvato.

Il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'immobile e la restituzione planimetria dello stato di fatto, da cui si sono potute evidenziare le modifiche realizzate in assenza di autorizzazione/comunicazione presso gli uffici competenti.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto



Pianta delle demolizioni e costruzioni

Infine, non risultano presentate istanze di condono per le difformità illustrate.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

j- In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 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;

Le difformità riscontrate consistono in:

- modifica di prospetto prospiciente il cortile condominiale lato sud,
- chiusura di parte del ballatoio sud con struttura precaria (veranda),
- chiusura di parte del ballatoio ovest con struttura precaria (veranda),
- ampliamento del ballatoio mediante unione di ballatoi sul fronte sud e ovest, prima separati;
- diversa distribuzione interna.

Non risultano presentate istanze di condono per nessuno degli abusi evidenziati.

Quindi, si riporta quanto segue.

1. DIFFORMITA' PROSPETTO

Il prospetto Sud non è conforme al progetto approvato poiché è stata chiusa la porta finestra del vano cucina e ne è stata creata una nuova in posizione diversa (Vedi grafico al par. *i.*). Tale difformità può essere sanata con S.C.I.A. in sanatoria, qualora il regolamento condominiale preveda la possibilità di realizzare tali modifiche oppure l'assemblea condominiale esprima parere favorevole.

2. STRUTTURE PRECARIE

I ballatoi lato sud e ovest sono stati chiusi con struttura precaria.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Queste possono essere regolarizzate, ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, mediante la presentazione di domanda presso gli Uffici Comunali e la corresponsione di oneri di € 25,00 al mq ovvero: $(m\ 5,25 \times m\ 1,10) + (m\ 6,00 \times m\ 1,10) \times €\ 25,00 = €\ 309,40$

3. BALLATOI

I ballatoi a sud e ad ovest sono stati messi in comunicazione tra loro mediante la realizzazione di una struttura intelaiata in ferro, innestata nelle due solette dei ballatoi, sulla quale è stata saldata una lastra in ferro per renderla calpestabile ed è stato inserito il parapetto in continuità a quello esistente.

Dall'analisi degli stessi, emerge che la porzione aggiunta è stata realizzata in maniera improvvisata e priva di ogni tipo di criterio di sicurezza o calcolo strutturale. Pertanto, si ritiene necessaria la rimozione di tale abuso e di ripristinare lo stato dei luoghi originario in quanto non è possibile inoltrare istanza di sanatoria.

4. DIVERSA DISTRIBUZIONE

E' stata eseguita la demolizione di tramezzi nel vano cucina e vano ad oggi adibito a stanza da letto. E' stato ampliato l'ingresso demolendo il tramezzo e creando continuità con il corridoio. E' stata parzialmente demolita la parete a confine tra salone e ingresso, lasciando un muro basso ed eliminando la porta. Per tali difformità è possibile inoltrare istanza di sanatoria.

Per quanto detto, in merito alle difformità di cui ai punti 1,2,4 è possibile inoltrare S.C.I.A. in sanatoria previa denuncia di variazione catastale. Di seguito le spese relative:

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

A - Variazione catastale:

- spese tecniche	€ 350,00
- spese catastali	€ 50,00
TOTALE	€ 400,00

B - S.C.I.A. in sanatoria:

- spese tecniche	€ 1.200,00
- versamento L.R. 4/2003	€ 309,40
- sanzione	€ 516,00 (soggetta ad eventuale conguaglio in sede di istruttoria da parte dell'Ufficio comunale)
TOTALE	€ 2.025,40

A + B = € 2.425,40

I costi per la rimozione delle opere di cui al punto 3. saranno quantificati al par. *l.*

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, **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.Riguardo le difformità dettagliate alla lettera j, si descrive la possibilità di sanare gli interventi realizzati nell'appartamento.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Per le difformità riscontrate non è possibile presentare istanza di condono.

I- 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;

Per quanto descritto ai punti precedenti, non è possibile sanare l'ampliamento dei balconi ubicati sui fronti sud e ovest ed è, pertanto, necessario prevedere la sua demolizione con ripristino dei luoghi.

Lavorazione	Quantità	Costo
Realizzazione di ponteggio a telai prefabbricati per la lavorazione in sicurezza.	30,00 (H) *7.00 (L)= 210,00 mq	210,00 mq x € 20,00/mq = € 4.200,00
Rimozione della porzione di ballatoio realizzata in abuso e ripristino delle solette esistenti	a corpo	€ 500,00
Realizzazione e posa in opera di parapetti (avendo cura di riutilizzare se possibile quelli esistenti)	a corpo	€ 450,00
-	TOTALE	€ 5.150,00

Infine, si precisa che, dalle ricerche effettuate, non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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;

Da quanto appreso e allegato alla presente, l'importo annuo di gestione condominiale è pari a € 468,00. L'amministratore pro tempore ha comunicato l'estratto conto riferito all'appartamento dell'esecutato; esiste un residuo pari a 905,48 €.

n- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Esiste un condominio costituito e ci sono oneri condominiali pari ad un importo annuo di gestione condominiale ed un residuo pari a 905,48 €.

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;

A seguito dell'analisi della documentazione reperita inerente all'immobile pignorato è emerso che i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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,

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il sottoscritto ha contattato l'amministratore del condominio di Via Fossa della Creta 40, il quale ha prodotto tutta la documentazione inerente lo stato attuale. Da ultimo bilancio preventivo approvato l'importo annuo di gestione ordinaria è pari a € 468,00; in funzione del suddetto importo si riscontra un debito pari a € 905,48.

CONDOMINIO VIA FOSSA DELLA CRETA 40
Via Fossa della Creta, 40 95121 Catania
CC Poste Italiane InLa Cond. Via Fossa della Creta 40
IBAN IT 21 W 07601 16000 001016252254

Verde Roberto Antonio Viale Vibico Veneto 56 96127 Catania
Tel. 095 88 45 597 Cell. 392 31 16 318
eMail suadotopazovende@gmail.com eMail (PEC) verderoberto@pec.it

SAMPERI Giovanni
VIA FOSSA DELLA CRETA, 40
95121 CATANIA CT

ESTRATTO CONTO

Condominio SAMPERI Giovanni Scala D Int.15

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
Sc. D/15		SALDO FINALE STRAORDINARIE AL MA 2015	30,76		30,76
Sc. D/15		SALDO FINALE CARTELLE ESATTORIAL 2015	7,97		7,97
Sc. D/15		SALDO FINALE CONTATORI ENEL 2015	10,98		10,98
Sc. D/15	10/11/2015	RATA PROGETTO ANTINCENDIO 2015	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	31/07/2015	RATA VASI CORTILE 2015	14,00	0,00	14,00
Sc. D/15		SALDO FINALE LAVORI IMPEARM. CON 2015	26,21		26,21
Sc. D/15		SALDO FINALE LAVORI SCALA D 2015	150,50		150,50
Sc. D/15		SALDO FINALE FONDO CASSA D.I. MO 2016	17,06		17,06
Sc. D/15		SALDO FINALE SALDO IMPRESA AERRE 2016	379,75		379,75
Sc. D/15		SALDO FINALE MESSA IN SICUREZZA 2016	16,25		16,25
Sc. D/15	01/04/2019	1*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/05/2019	2*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/06/2019	3*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/07/2019	4*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/08/2019	5*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/09/2019	6*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/10/2019	7*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/11/2019	8*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/12/2019	9*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/01/2020	10*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/02/2020	11*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/03/2020	12*RATA ADEGUAM.PREVENZ. INCENDI 2019/2020	16,00	0,00	16,00
Sc. D/15	01/01/2024	1*RATA ORDINARIA 2024	40,00	39,00	1,00
Sc. D/15	01/02/2024	2*RATA ORDINARIA 2024	40,00	39,00	1,00
Sc. D/15	01/03/2024	3*RATA ORDINARIA 2024	40,00	39,00	1,00
Sc. D/15	01/04/2024	4*RATA ORDINARIA 2024	40,00	39,00	1,00
Sc. D/15	01/05/2024	5*RATA ORDINARIA 2024	40,00	0,00	40,00
		TOTALE GENERALE	1.061,48	156,00	905,48

Catania li, 21/05/2024



L'Amministratore
Verde Roberto Antonio

Verde Roberto Antonio

Pagina 1

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

q-accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

Alla data del sopralluogo l'appartamento era abitato da uno degli esecutati e dalla sua famiglia.

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

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

-Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Fossa della Creta n.40 piano: 7; censito al NCU al foglio 30, particella 120 sub.97 (Cat. A/3, vani 5,5) scala D int.15.

L'immobile confina a Est con altra unità immobiliare e con vano scala comune, a Sud e a Ovest con stacco su cortile condominiale e a Nord con stacco su via Palermo.

L'edificio risale agli anni 60 del secolo scorso ed è realizzato con struttura intelaiata composta da travi e pilastri in cemento armato.

L'immobile in oggetto è posto all'ottavo piano della scala D del complesso di appartamenti con accesso da Via Fossa Della Creta n. 40 (foto 1-2). Vi si accede dal cortile interno tramite vano scala comune dotato di ascensore. La scala condominiale è rivestita in marmo con parapetto e corrimano in ferro e pareti rifinite con intonaco e pittura (foto 3-4-5). L'immobile è ubicato in posizione angolare con tre affacci, fronte sud, ovest e nord. L'appartamento è costituito da un vano adibito a ripostiglio, un piccolo vano di ingresso (foto 6) da cui si giunge al salone che ha accesso al balcone sul prospetto nord (foto 7), un disimpegno che conduce alla cucina (foto 8-9-10). Da quest'ultima si accede al balcone chiuso a veranda sul prospetto sud (foto 11-12-20) e al vano lavanderia (foto 13). Vi è una camera da letto a cui si accede esclusivamente dalla cucina che comunica con il balcone lato ovest (foto 14-15). Quest'ultimo ospita una veranda con accesso esclusivamente dall'esterno della superficie di circa 7,00 mq (foto 21). Infine, il disimpegno conduce anche a una seconda camera da letto (foto 16-17) e al bagno (foto 18-19).

Come detto in precedenza, i balconi ovest e sud sono collegati con l'aggiunta di un piano di calpestio di forma triangolare realizzato con travi in ferro e lamiera (foto 22-23).

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Il pavimento di tutto l'appartamento è rifinito con graniglia di marmo di colore bianco/grigio ad eccezione del bagno che ne ha una di colore nero/grigio. Le pareti e il soffitto sono rifinite con pittura. La cucina, il bagno e la lavanderia sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Nel soffitto del salone si possono notare tracce di umidità provenienti dalla soprastante copertura. La pavimentazione dei balconi è realizzata con piastrelle in cotto e fascia con gocciolatoio in marmo bianco.

La porzione di balcone sul lato sud, chiusa con veranda, è invece pavimentata con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è assente mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico.

Tutti i vani sono dotati di porte-finestre e finestre che determinano illuminazione e aerazione naturale sufficiente a renderlo abitabile. L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a 3,00 m. La superficie lorda complessiva è di circa 85,00 mq con superficie utile di circa 71,20 mq. I balconi hanno una superficie complessiva di 29,70 mq di cui circa 12,40 mq chiusi con verande. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete tuttavia sarebbe necessario realizzare alcune opere di ammodernamento degli impianti tecnologici.

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

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

Metodi di stima:

La finalità della stima immobiliare è la valutazione dell'attuale valore di mercato degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano. Dallo scopo per cui la stima è richiesta e dalle caratteristiche economiche del bene conseguono differenti aspetti economici dello stesso e conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima. Nel caso in oggetto l'aspetto economico da perseguire è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. In relazione a quest'ultimo, **si applicano due differenti criteri di stima basati sulla logica della comparazione. Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).**

Calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo

E' un procedimento di stima che si basa su valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili (ottenuti tramite indagini presso i competenti Enti di ricerca, operatori del settore immobiliare, pubblicazioni specializzate, etc...) corretti con opportuni coefficienti di differenziazione che correggono il valore unitario di mercato tenendo conto del bene in oggetto, e delle sue caratteristiche estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e intrinseche (età del manufatto e stato conservativo). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

In base alle istruzioni della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto:

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
locali abitabili	85,00	85,00

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

balconi	17,30	(25% della sup.utile fino a 25 mq, oltre al 10%) = 4,32
verande con finiture non analoghe ai vani principali	12,40	(60% della superficie) = 7,44
totale	-	96,76
Totale arrotondato	-	97,00

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 97,00 mq.

Il valore di vendita unitario ricavato è di 1.100,00 €/mq; il valore di locazione degli immobili della zona è di 3,85 €/mq per mese.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,10
Ascensore	1,00
Finiture	0,90
Stato di conservazione	0,90
Coeff. Globale unico (K)	0,89

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
1.100,00	0,89	1.100x0,89= 979,00	97,00	979,00 x 97,00= 94.963,00

Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
3,85	97,00	373,45	12	4.481,40

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
Totale				24,55%

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
 eva.grillo@archiworldpec.it
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula $V=R/r$, con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
4.481,40	24,55 %	3.381,21	3,5	96.606,00

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	94.963,00
Valore stimato (B)	96.606,00
Valore Medio	95.784,50

Al valore ottenuto si sottrae la spesa relativa ai paragrafi *j.* e *l.* pari a € 7.575,40, e quella relativa al debito residuo condominiale pari a 905,48 € giungendo al valore di € 87.303,62.

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;

Si applica una riduzione del 15 % del valore in ragione dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Valore stimato	€ 87.303,62
Riduzione (15%)	- € 13.095,54

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

Valore finale	€ 74.208,07
Arrotondamento	€ 74.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a € 74.000,00.

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;

E' possibile procedere alla vendita del bene in un unico lotto.

v- allegli 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;

Si allega alla presente il rilievo fotografico.

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;

L'immobile è di proprietà dei due esecutati in quota di ½ cada uno.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



Eva Grillo architetto

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'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.

Il bene pignorato è appartenente esclusivamente ai due esecutati.

Catania 22 Maggio 2024

C.T.U.

Dott. Arch. Eva Grillo

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879



