

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.744/2017 R.G.ES.

OGGETTO

Giudice

Dott.ssa Maria Angela Chisari

**Creditore
Procedente**

**DOBANK S.P.A(Unicredit Spa) rappresentato e difeso dall'Avv.
Marianna Bennati**

Debitori Pignorati



**Oggetto del
Pignoramento**

**Unità censita al N.C.T. del Comune di Acireale Foglio n. 61 part. 294
sub.15;**

C.T.U.

Dott. Ing. Pia Giuseppa Angela PALAZZOLO

ELABORATO

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA



Procedura Esecuzione Immobiliare iscritta al n.744/2017:

Proponente: DOBANK S.P.A(Unicredit Spa), rappresentato e difeso dall'Avv. Marianna Bennati (C.F. : BNNMNN70D44C351Z), elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo avvocato in Catania Via Oliveto Scammacca n.99, tel. 095.5522311, pec.: bennati@pec.giuffre.it;

contro

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED]

Entrambi residenti in [REDACTED]

Beni Pignorati:

- A) Appartamento al terzo piano facente parte dell'edificio sito in Acireale Via Antillo n.4, individuato al N.C.E.U. del Comune di Acireale l foglio n. 61 part.294 sub.15.

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Pia Giuseppa Angela Palazzolo, (C.F.: PLZPSP76R71 C351B) iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Catania al n. A 5756, con Studio in Aci Sant'Antonio (CT) Via Marchese di Casalotto n. 50., tel. 347/9092428, mail: piapalazzolo@virgilio.it; pec:piagiuseppaangela.palazzolo@ingpec.eu

Nominata consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare 744/2017 con Decreto del 04/11/2019 del Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, dal Giudice Dott. ssa Maria Angela Chisari, notificato con pec il 04/11/2019. La scrivente ha prestato giuramento presso la cancelleria il 05/11/2019 dinanzi al Cancelliere Maurizio Castagna

1. INDAGINI E OPERAZIONI PERITALI

FASE 01: Dopo aver tentato invano - così come previsto al punto 2b - delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili (MOD. 4/REV) - di porsi in contatto con il debitore esecutato al fine di prospettargli con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo dello stesso (e cioè la vendita dell'immobile). Successivamente ha proceduto a fissare l'inizio delle operazioni peritali, per giorno 10 mese di febbraio 2020, dandone comunicazione mediante raccomandata:

- [REDACTED] cod: 052546428943 (A/R) del 27/01/2020 (missiva non recapitata)
- [REDACTED] cod: 052546428955 (A/R) del 27/01/2020 (missiva non recapitata)
- Avv. Marianna Bennati a mezzo pec del 26/01/2020

In data 10/02/2020 alle ore 10.00, così come fissato nella comunicazione di inizio operazioni peritali, la sottoscritta C.T.U. eseguiva sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, ma non riusciva ad accedere all'immobile a causa dell'assenza dell'esecutato.

Presso l'anagrafe del Comune di Acireale ho provveduto ad estrarre un certificato storico di residenza dei signori [REDACTED] dal quale si evince che la residenza alla data del 10/02/2020 risulta essere quella di Via Antillo n. 4 - Acireale.

Vista la situazione pandemica di questi mesi e le conseguenti restrizioni operative, in data 01/12/2020 ho effettuato un ulteriore accesso ai luoghi, ma anche a tale data i Sig.ri [REDACTED] non risultavano presenti nell'abitazione.

Ho estratto un ulteriore certificato di residenza, ma ancora alla data del 01/12/2020 i signori

risultano ancora residenti in Via Antillo n. 4.

Da informazioni assunte dai vicini di casa, sembrerebbe che i coniugi non vivono più nell'abitazione di Via Antillo n. 4 da oltre un anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, è stata richiesta l'autorizzazione ad accedere con l'ausilio della forza pubblica.

FASE 02: Ottenuta in data 03/02/2021, l'autorizzazione da Parte del Giudice ad effettuare l'accesso con l'ausilio della Forza Pubblica, Sentito il Custode l'Avv. Alessandro Biondo, il Comando dei Carabinieri della Stazione di Acireale, è stato fissato l'accesso ai luoghi per il 24/03/2021.

Alla presenza dell'Appuntato scelto Matteu Giuseppe e dell'Appuntato scelto Chiappone Santo, dell'Avv. Alessandro Biondo, della ditta e della sottoscritta CTU Ing. Pia Palazzolo, alle ore 9:45 si è dato l'avvio alle operazioni peritali.

La ditta ha provveduto all'apertura della porta in ferro posta sul pianerottolo delle scale condominiali, che dava l'accesso all'immobile pignorato, alla presenza dei suddetti convenuti si è potuto appurare lo stato di totale abbandono dell'immobile e che l'appartamento risulta disabitato.

Concluse le operazioni peritali di rito, rilievo geometrico e fotografico dei luoghi, la ditta Melita ha provveduto alla sostituzione della serratura e consegnato le chiavi all'Avv. Biondo.

La Sottoscritta CTU, a causa Emergenza Covid-19 ha avuto delle difficoltà nell'effettuare l'accesso presso gli uffici del settore Tecnico-Urbanistico del Comune di Acireale, per le verifiche di rito della regolarità urbanistica dell'Immobile oggetto di pignoramento. A tal fine Ho richiesto proroga per il completamento ed il deposito delle relazione della perizia di Stima Concesse da Giudice all'udienza del 14/06/2021.

Che Il certificato di destinazione Urbanistica è stato prodotto dall'ufficio Competente in data 16/06/2021 e consegnato il 18/06/2021.

2. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – ESTIMATIVA

La presente relazione ha lo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di giuramento.

2.1. Quesito 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;*

Dati Catastali APPARTAMENTO: Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati dalla Visura :

- Comune di Acireale foglio 61 part.294, sub 15, categoria A/3, classe 7 consistenza 5 vani, superficie totale 98 mq escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 374,43. Proprietà ½ in regime di comunione dei Beni tra della Sig.ra indirizzo Via Antillo n.4 PIANO 3 .A tale unità è associata una planimetria catastale che la identifica

L'appartamento fa parte di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, posto ad angolo tra via Antillo e Via Sciarrelle . Lo stabile confina a Nord con altra proprietà ma completamente libero da costruzioni, a sud con Via Sciarrelle, ad Est con altra ditta e a Ovest con Via Antillo.



Figura 1: Foto aerea indicazione immobile

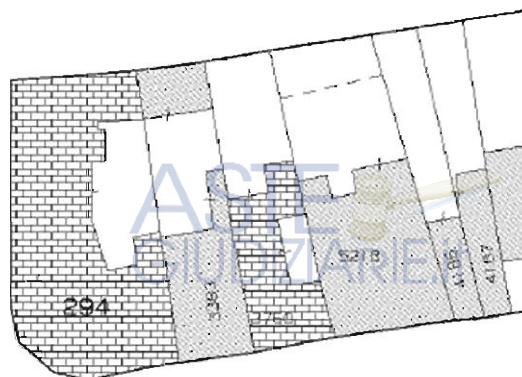


Figura 2: Stralcio estratto di mappa foglio 61

Lo Stabile si compone dei seguenti sub alterni:

agenzia entrate

Elenco Immobili

Data: 21/06/2021 11:03:06:49.14

Visura N.: T29096

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Calasto: FABBRICATI

Comune: ACIREALE (A028) (CT)

Foglio: 61

Particella: 294

Elenco Unità Immobiliari Individuate

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	61	294	1					C			
2	61	294	2					C			
3	61	294	3		C/6	3	15 mq	8959	30.99	60.000	VIA ANTILLO, 6 Piano T
4	61	294	4		A/3	3	4,5 vani	8959	169.66	328.500	VIA ANTILLO, 4 Piano 1
5	61	294	5		A/3	3	4,5 vani	8959	169.66	328.500	VIA ANTILLO, 4 Piano 1
6	61	294	6					C			
7	61	294	18					C			
8	61	294	7		A/3	7	7 vani	C	524,20	1.015.000	VIA SCIARELLE, 92 Piano T-1 - 2
9	61	294	8					C			
10	61	294	9		A/3	7	4 vani	C	299,55	580.000	VIA ANTILLO, 8 Piano T
11	61	294	10		C/6	10	25 mq	C	154,94	300.000	VIA ANTILLO, 10 Piano T
12	61	294	11		A/3	7	4,5 vani	C	336,99	652.500	VIA ANTILLO, 12 Piano T-1
13	61	294	12					C			
14	61	294	13		A/3	7	4,5 vani	C	336,99	652.500	VIA ANTILLO, 4 Piano 2
15	61	294	14		A/3	7	6 vani	C	448,32	870.000	VIA ANTILLO, 12 Piano 2-S1
16	61	294	15		A/3	7	5 vani	C	374,43	725.000	VIA ANTILLO, 4 Piano 3
17	61	294	16					A			VIA ANTILLO, 4 Piano T-1 - 2-3
18	61	294	17					A			VIA ANTILLO, 12 Piano T-1
19	61	294	19		A/3	7	5 vani	C	374,43	725.000	VIA ANTILLO, 2 Piano T-S1
20	61	294	20		A/3	7	4,5 vani	C	336,99	652.500	VIA ANTILLO, 4 Piano 2
21	61	294	21		F/5						VIA ANTILLO, 4 Piano 3

Unità immobiliari n. 21 Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

Unità immobiliari n. 21 Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

L'appartamento oggetto di pignoramento è il sub 15 ubicato al TERZO ed ultimo piano, confina con il sub 21, piano TERZO di proprietà della Sig. [REDACTED] (foglio n.61 part. 294 sub.21). Inoltre il sub 16 sono beni comuni no censibile la scala condominiale

2.2. Quesito 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;

Dati Nota Di Trascrizione Reg. gen: 24860 Reg. part: 18761 Presentazione n.2 del 07/07/2017

GENERALITA': Atto Giudiziario del 26/05/2017 rep. N. 3293 – Tribunale di Catania – N.rep.6242/2017

Atto Esecuto n.726 Verbale di pignoramento Immobili;

IMMOBILI:

- Unità negoziale 1: Comune A028 Acireale (CT), Catasto Fabbricati al foglio 61 part. 294, sub 15, Natura: A3 – abitazione di tipo economico, Consistenza --- -, Indirizzo Via Antillo n.4;

SOGGETTI:

- Soggetto n.1 A favore in qualità di DO BANK SPA con sede a Verona (VR), CF 00390840239, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà 1/1;

Contro in qualità:

- Soggetto n.1 di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
- Soggetto n. 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Si Trascrive a favore di DOBANK S.p.A. (P.I.: 00390840239), in persona del suo legale rappresentante Studio Legale Benati, quale mandataria di UNICREDIT SPA è Titolare del credito.

2.3. Quesito c: *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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;*

L'appartamento di Via Antillo n.4 s.n. Acireale (CT), Catasto Fabbricati al foglio 61 part. 294, sub 15, è di proprietà della Sig. [REDACTED] giusto atto di Compravendita del Notaio Cannizzaro Marco in data 24/03/2005, Repertorio n. 31250 – Raccolta n. 15907, trascritto ad Catania il 25.03.2005 n.462211T, in regime di Comunione dei legale dei beni;

2.4. Quesito d: *accerti l'esatta provenienza dell/i beni/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;*

Agli Atti i documenti analizzati:

Relazione Ex art. 567, II comma C.P.C. Per come sostituito dall'Art. 1 della Legge n.302/1998, e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche.

Notaio Daniela Corsaro – Notaio in Belpasso, in base alle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Catania l'immobile in oggetto alla data di trascrizione del Pignoramento era:

Descrizione Immobile: Appartamento sito in Acireale, via Antillo n.4 posto al terzo piano. In Catasto al foglio 61, particella 294 sub.15

PROVENIENZA:

- A [REDACTED] per la metà indivisa ciascuno giusto atto di compravendita del 24/03/2005 Notar Marco Cannizzo, trascritto il 29/03/2005 ai n.ri 21558/11660, da potere del Signor [REDACTED]
- Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è pervenuto al Signor [REDACTED] per atto del 16/03/1966 Notaio Dante Caprio registrato al n.ro 834;

GRAVAMI:

- **Ipoteca Volontaria nascente da mutuo del 24 marzo 2005** in Notar Marco Cannizzo, iscritta il 29 marzo 2005 ai nn.ri 21559/7772, per Euro 200.000,00 (sorte capitale Euro 100.000,00), a

favore del l'UNICREDIT BANCA PER LA CASA S. P. A. - Milano, contro i signori [REDACTED]
[REDACTED] nato ad [REDACTED] il
[REDACTED] (l'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'appartamento in Acireale, Via Antillo n. 4, riportato in catasto al foglio 61, particella 294, sub.15).

- **Pignoramento del 26 maggio 2017, Tribunale di Catania**, trascritto il 7 luglio 2017 ai nn.ri 24860/18761, a favore della DOBANK SPA - Verona, contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] nata a [REDACTED] (il pignoramento grava sulla piena proprietà del l'appartamento in Acireale, Via Antillo n.4, riportato in catasto al foglio 61 particella 2 94 , sub. 15).

OSSERVAZIONI:

- La signora [REDACTED] è stata così generalizzata [REDACTED] il [REDACTED] nella nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita del 24 marzo 2005 in Notar Marco Cannizzo (sopra citato) ;
- [REDACTED] nella nota di iscrizione relativa al mutuo del 24 marzo 2005 in Notar Marco Cannizzo (sopra citato);
- [REDACTED] nella nota di trascrizione relativa al pignoramento del 26 maggio 2017 (sopra citato).

2.5. Quesito e: *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

La documentazione presente agli atti è completa per l'accertamento.

2.6. Quesito f: *accerti se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;*

- **Ipoteca Volontaria nascente da mutuo del 24 marzo 2005** in Notar Marco Cannizzo, iscritta il 29 marzo 2005 ai nn.ri 21559/7772, per Euro 200.000,00 (sorte capitale Euro 100.000,00), a favore del l'UNICREDIT BANCA PER LA CASA S. P. A. - Milano, contro i signori [REDACTED] il [REDACTED] (l'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'appartamento in Acireale, Via Antillo n. 4, riportato in catasto al foglio 61, particella 294, sub.15).
- **Pignoramento del 26 maggio 2017, Tribunale di Catania**, trascritto il 7 luglio 2017 ai nn.ri 24860/18761, a favore della DOBANK SPA - Verona, contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] (il pignoramento grava sulla piena proprietà del l'appartamento in Acireale, Via Antillo n.4, riportato in catasto al foglio 61 particella 2 94 , sub. 15).

2.7. Quesito 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;*

Atto di Pignoramento Immobiliare:

Soggetti:

A favore: UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.p.A. (P.I.: 00390840239) Indirizzo: P.zza Monte I Verona (VR) 37100 ITALIA, rappresentata e domiciliata in Catania Via Oliveto Scammacca n.99 presso lo studio dell' Avv. Marianna Bennati;

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto:

- Immobile: appartamento al terzo piano facente parte dell'edificio sito in Acireale, Via Antillo n. 04, Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 61, particella 294, sub 15, Via Antillo n. 4, piano 3°, categoria A/3, classe 7, vani 5,0, R.C. 374,43.

Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati relativamente agli immobili individuati nell'atto di pignoramento:

- Visura per immobile del 22.11.2020 (27/06/2021) - al U.C.E.U. del Comune di Acireale foglio 61 part. 294, sub 15, categoria A/3, classe 7 consistenza 5 vani, superficie totale 98 mq escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 374,43. Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei Beni tra [REDACTED] della Sig.ra [REDACTED], indirizzo Via Antillo n.4 PIANO 3

Dati Catastali a confronto con Sopralluogo - APPARTAMENTO:



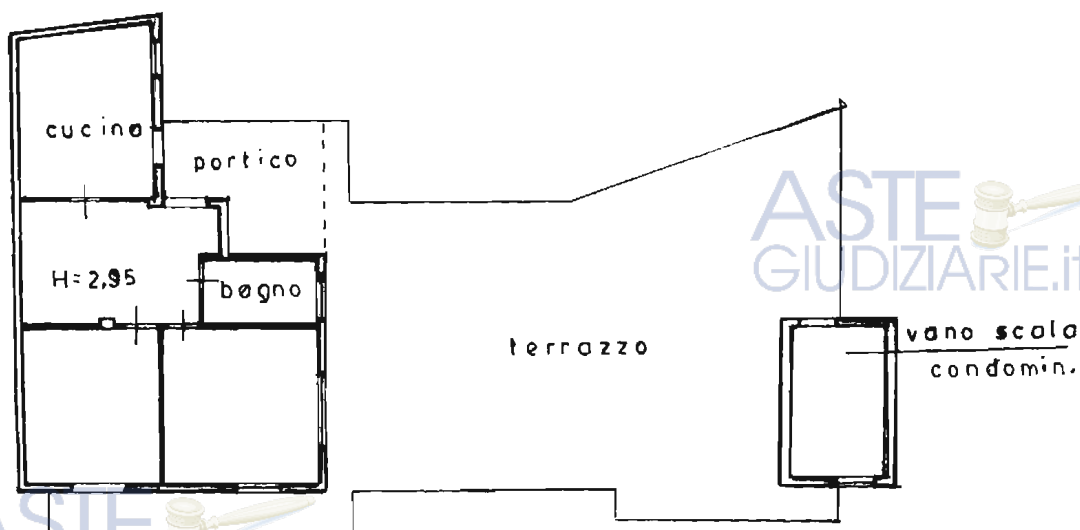
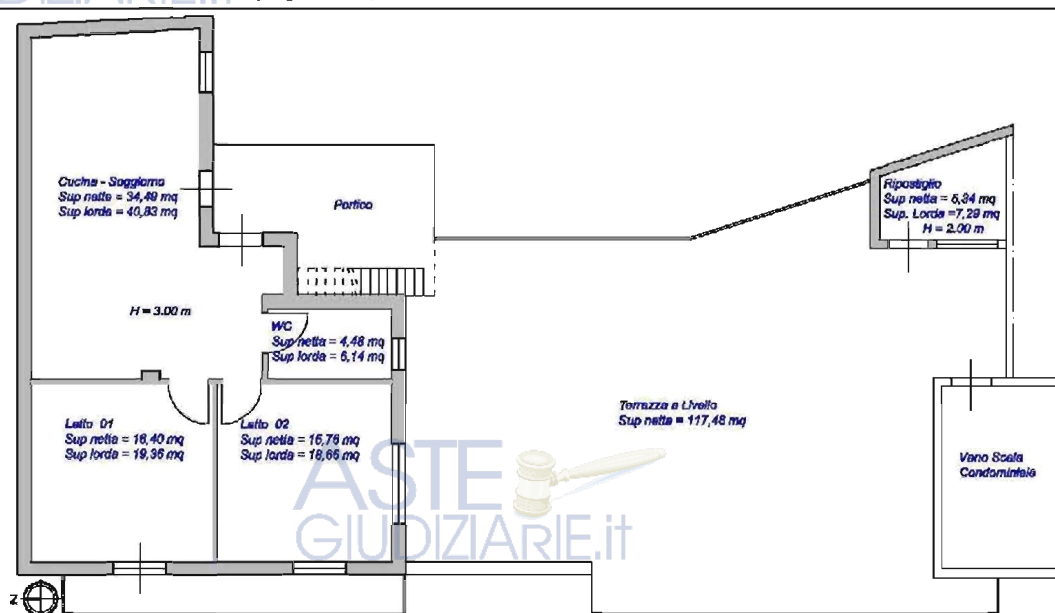
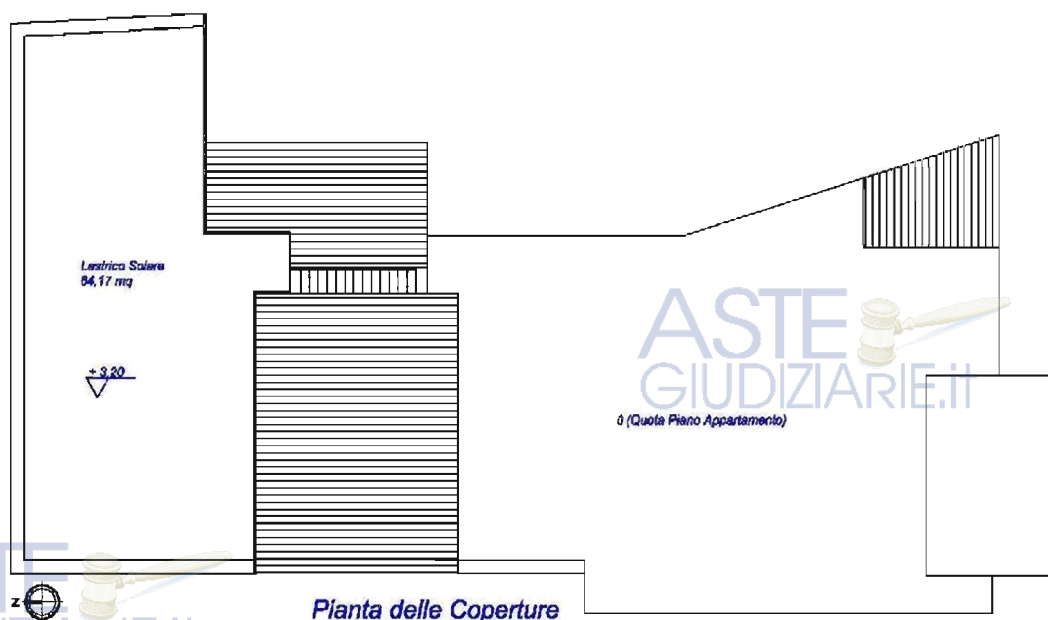


Figura 3: Planimetria Catastale foglio 61 part. 294 sub 15



Pianta Piano Appartamento



Pianta delle Coperture

Figura 4: Rilevo sopralluogo del 24.02.2021

Dal confronto della planimetria catastale relativa all'immobile identificato con la particella 294 sub 15 e lo stato di fatto al 24/02/2021 risultano le seguenti difformità:

1. nella distribuzione interna dell'appartamento nello stato di fatto è stata rimossa la tramezzatura di separazione tra la zona cucina e la zona soggiorno/ingresso. Tale modifica non richiede un aggiornamento dell'elaborato planimetrico;
2. Sul terrazzo è presente un ripostiglio con altezza di circa 2 m, il quale non è stato riportato nell'elaborato planimetrico così come una scaletta in ferro che consente l'accesso al lastrico solare, entrambe opere accessorie di piccola entità.

1.2. Quesito h: *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

- **Immobile 1:** Appartamento Via Soldato Messina San Giovanni la Punta (CT) 95037 Italia, NCEU - Classe: A Dati Catastali: Sezione: - Foglio: 7 - Particella: 1959 - Subalterno: 4;

Certificato di Destinazione Urbanistica del 16.06.2021 – Certifica che l'immobile ricadente nel Comune di Acireale foglio n.61 – part 294, secondo il vigente Piano Regolatore Generale ricade in zona B.2

1.3. Quesito i: *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali 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;*

L'intero immobile è stato costruito con giusta concessione edilizia n. 20194/2692 del 20/01/0968 con relativo certificato di abilità n. 42 del 08/07/1969.

Per l'appartamento in oggetto è stata richiesta e rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.798 pratica n.44 ai sensi della L.47/85, L.R. 37/85:L.724/94 art.39 e ss.m.ii.

~~**1.4. Quesito 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;*~~

~~**1.5. Quesito k:** *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 e 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i costi 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.*~~

~~**1.6. Quesito 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;*~~

~~**1.7. Quesito 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 attività edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*~~

~~**1.8. Quesito n:** *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*~~

- 1.9. Quesito ~~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;~~
- 1.10. Quesito ~~p~~:** ~~accerti l'importo ammontare 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;~~
- 1.11. Quesito ~~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).~~

L'immobile risulta del tutto abbandonato anche dai proprietari.

- 1.12. Quesito ~~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;~~

Si rimanda allegato n.07

- 1.13. Quesito ~~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);~~

Si rimanda allegato n.07

- 1.14. Quesito ~~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;~~

Valori stimati:

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

L'importo totale del Lotto 1 con il metodo del confronto è di 79.132,00 con il metodo di capitalizzazione del reddito è di € 90.176,00

VALORE FINALE 84.654,00 €

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 71.955,90 €

- 1.15. Quesito ~~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;~~

1.16. Quesito 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 rimanda allegato n.8

1.17. Quesito 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;*~~

1.18. Quesito 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.*~~

2. CONCLUSIONI:

I beni oggetto del Pignoramento:

I Valori stimati per i due lotti sono:

Valori stimati:

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

L'importo totale del Lotto 1 con il metodo del confronto è di 79.132,00 con il metodo di capitalizzazione del reddito è di € 90.176,00

VALORE FINALE 84.654,00 €

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 71.955,90

CONGEDO C.T.U. Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Presidente del Tribunale stesso e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuno

Aci Sant'Antonio, 27.06.2021

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA
DOTT. ING.
PIA GIUSEPPA
ANGELA
PALAZZOLO
Sez. A
N. A5758

Pia Giuseppa
Angela
Palazzolo



Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti che fanno parte integrante della stessa.

Allegato 01_ Convocazione delle parti E Certificato di residenza;
Allegato 02_ Verballi di Sopralluogo;
Allegato 03_ Documenti catastali: Visure e planimetrie;
Allegato 04_ Contratto di Compravendita
Allegato 05_ Certificato di Destinazione Urbanistica;
Allegato 06_ Documenti di regolarità Urbanistica Appartamento.
Allegato 07_ Descrizioni Immobili e stima di valore (quesiti r e s)
Allegato 08_ Documentazione Fotografica;
Allegato 09_ Trasmissione alle parti.



Aci Sant'Antonio, 27/06/2021

IL C.T.U.

