TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lentano

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 449/2023 R.G. Es.

L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA

Dott. Arch. Antonio Sabella

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

INDICE:

Pag. 2 – OGGETTO

Pag. 3 – LA NOMINA E IL MANDATO

Pag. 6 – LE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 12 – STIMA DEGLI IMMOBILI siti nel comune di Riposto, via Strada 4 Femminamorta n 315 D;

Identificazione dell'immobile;

Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;

Valutazione dell' immobile;

Pag. 15 – PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Antonio Sabella, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Catania al numero d'ordine 1478, nell'esecuzione immobiliare n° 449/2023 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti di debitore esecutato e debitore esecutato.

LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 11/09/2023 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Lentano, nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

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

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

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

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

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

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

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

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

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

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

k. **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;

l. **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

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

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;

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;**tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

n. 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;

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

p. **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;

q. 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'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

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

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

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto convocava le parti (mediante PEC al legale del *Creditore procedente* e mediante lettera raccomandata al *Debitore esecutato* del 26/09/2023) (cfr. all.1), per il giorno 09/10/2023 alle ore 16,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

In data 15/11/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riposto il sottoscritto verificava la regolarità Urbanistica dell'immobile in oggetto Fg. 12 part. 370 (cfr. all. 6);

Nel giorno 09/10/2023 alle ore 16,00 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di stima siti nel comune di Riposto via Strada 4 Femminamorta n. 315 D dove avevo fissato il sopralluogo. Qui sia per la parte debitrice che quella procedente non si è presentato nessuno.

Il sottoscritto riconvocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 13/10/2023 (cfr. all.1), per il giorno 23/10/2023 alle ore 16,00 sui luoghi oggetto di stima al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 23/10/2023, alle ore 16:00 (cfr. all.2) il sottoscritto si recava a Riposto via Strada 4 Femminamorta n. 315 D per dare inizio alle operazioni di consulenza. Una volta giunto sul luogo da stimare, per la parte procedente non si è presentato nuovamente nessuno mentre per la parte debitrice era presente il Signor debitore esecutato. Alla presenza della parte procedevo alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 16,30 concludevo le operazioni peritali.

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

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

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportati nell'atto di pignoramento sono siti nel Comune di Riposto, in Via Strada 4 Femminamorta n. 315 D e risultano intestati ai Signori: debitore esecutato nato in Svizzera il 24/04/1971 e debitore esecu [redacted] al N.C.E.U. del Comune di Riposto, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

<u>appartamento:</u> foglio 12, particella 728, sub. 2, Categ. A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 426,08

<u>locale garage:</u> foglio 12, particella 728, sub. 3, Categ. C/6, Classe 5, Consistenza 53 mq, Rendita Euro 145,07

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

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

Inoltre dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori esecutati.

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 <u>successione mortis causa</u>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*

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

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

Dalle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), gli immobili risultano intestati così come segue:

debitore esecutato [redacted]

debitore esecutato [redacted]

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

Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio Francesco Casarini Notaio in Bologna, del 19/07/2023, gli immobili siti in Via Strada 4 Femminamorta n. 315 D, ubicati al primo piano della Palazzina "A", e il garage sito in Via Strada 4 Femminamorta n. 315 D ubicato al piano cantinato della stessa palazzina, sono pervenuti a debitore esecutato [redacted] la quota di ½ di piena proprietà, debitore esecutato [redacted] la quota di ½ di piena proprietà, [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita rogato dal Notaio Grasso Andrea del 23/07/2008 ai nn. 4564/3153 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 28/07/2008 al n. 46333 del registro generale e al n. 30137 del registo particolare. Il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto (all'epoca censito al foglio 12 particella 370) era pervenuto a R.G.S. Costruzioni srl sede Santa Venerina cf. 03123610879 per la piena proprietà, da Scalia Angelo Dario Enrico nato a Catania il 19/06/1978, titolare della quota di ½ di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Boscarino Giusepppe del 10/04/2006, rep 251601/18565 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 10/05/2006 al n. 31714 del registro generale e al n. 18759 del registro particolare. Tale terreno era pervenuto a [redacted]

[redacted]

proprietà, per atto di donazione Notaio Boscarino Giuseppe del 10/04/2006, rep 251600 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 05/04/2006 al n. 30053 del

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

registro generale e al n. 17609 del registro particolare. In forza di detto atto il terreno sopra indicato risultava appartenere a Scalia Angelo Dario Enrico e a Scalia Rossella Maria in ragione di ½ ciascuno.

[redacted]

quota di 1/3 di piena proprietà, per successione in mor[redacted]
il [redacted] titolare della piena proprietà, deceduto il 28/07/1996, registrata presso l'Ufficio del registro di Catania il 30/09/1996, den. N. 949 vol. 173 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 18/09/2003 al n. 36427 del registro generale e al n. 26620 del registro particolare.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore d[redacted]
[redacted]con atto della Pretura Circondariale di Catania Sezione distaccata di Acireale del 07/10/1996 al n. 32668 del Registro generale e al n. 25284 del registro particolare.

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune d[redacted]
[redacted] con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Boscrino Giuseppe, del 12/12/2001, rep. 200335 e trascritta presso l'Ufficio del territorio di Catania il 11/01/2002 al n. 1132 del Registro generale e al n. 930 del registro particolare.

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

e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la*

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

Le ricerche da me svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico, che riporta le formalità registrate dopo il 1990 (cfr. all. 7) e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28/08/2008 al n. 46334 del registro generale e al n. 9056 del registro particolare, di Euro 180.000,00, Notaio grasso Andrea del 23/07/2008, rep. 4565/3154, a favore banca UCB S.p.A. sede Milano cf. 09464450155 a fronte di un capitale di Euro 120.000,00 durata 30 anni, a carico di debitore [redacted] titolare della quota di ½ di piena proprietà debitore esecutato nato in Svizzera il 24/04/1971, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

- Trascrizione contro del 14/07/2023 – Registro Particolare 26359 Registro Generale 26359 Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento immobili a favore della banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma cf. 09339391006 (cfr. all. 7)

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.

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esattamente corrispondenti con le risultanze catastali.

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

Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Riposto, il sottoscritto ha appurato che l'immobile sito in Via Strada 4 Femminamorta n. 315/D è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Riposto, in quanto risulta avere la concessione edificatoria con provvedimento del 07/09/2005 N. 990520 n. racc.85 (cfr. all. 7)

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

L'immobile sito in Riposto, Via Strada 4 Femminamorta n. 315/D non presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale.

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

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente constatava la disponibilità dell'immobile ai debitori esecutati.

k. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Gli immobili oggetto della presente stima, sono ubicati nel territorio di Riposto, in una zona residenziale del territorio. L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio realizzato con struttura in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati, (foto 1) cosi come il locale garage ubicato al seminterrato dello stesso immobile. Riporto di seguito la descrizione.

Appartamento: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 119,00 per una altezza di circa ml. 3,00. (126 mq incluso le aree scoperte) Rispetto alla planimetria catastale allegata agli atti lo stato di fatto si presenta conforme. L'ingresso al primo piano avviene, come già scritto mediante una scala esterna (foto 1-2) che da su una apertura posta al lato del manufatto architettonico. L'immobile è composto all'ingresso (lato est) da un soggiorno, (foto 3-4-5) mentre attraverso un corridoio si accede sempre ad est alla cucina. (foto 7) Procedendo si trovano il bagno (foto 8) le stanze da letto, (foto 9-11) il ripostiglio (foto 12) e la lavanderia. (foto 10) Gli ambienti godono di una discreta illuminazione, precisamente nelle camere da letto vi è una porta finestra così come nel salone che fa accedere nei ballatoi.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti:

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

1. Pavimenti in gres porcellanato
2. Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica
3. Battiscopa in ceramica
4. Pareti della cucina pitturate con idropittura
5. Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20
6. Cucina rivestita con mattonelle in ceramica per una altezza di ml 2,10
7. Soffitto pitturato con idropittura
8. infissi interni in alluminio;
9. infissi esterni in alluminio;
10. impianti elettrico e idrico sottotraccia;

Il vano garage ubicato al piano sottostante dello stesso immobile (foto 13) si sviluppa per una superficie di circa 53,00 mq. e si presenta conforme alla planimetria catastale. Ha le seguenti caratteristiche:

- apertura in ferro con apertura manuale
- pavimento in mattonelle di gres porcellanato
- superfici verticali e orizzontali intonacate
- impianto elettrico sottotraccia

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

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

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

Per ciò che concerne il contesto, l'immobile è ubicato in un area periferica, discretamente collegata alle principali arterie viarie della città mediante servizi pubblici.

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

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

La procedura di stima utilizzata per stabilire il valore dell'immobile è quella sintetico-comparativa, con la quale il bene da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. Avendo assunto le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare, e su immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché attraverso riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori;

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 1000,00 per l'appartamento si ha:

- *Appartamento al primo piano di mq.119,00 circa €. 119.000,00*

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato, il valore finale risulta essere € 101.150,00

Totale del valore stimato dell'immobile: € 101.150,00

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 600,00 per il locale garage si ha:

- *Locale Garage al piano S1. di metri quadri 53,00 circa €. 31.800,00*

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato il valore finale risulta essere € 27.030,00

m. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Gli immobili esecutati, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita sono divisibili in due lotti:

- LOTTO N.1 Appartamento al piano primo della superficie di mq 119;
- LOTTO N. 2 Garage al piano S1 della superficie di mq 53;

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

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

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

o. *accerti, nel caso si tratti di* ***bene indiviso,*** *la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise*; *precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, le quote di pertinenza dei debitori esecutati sono pari all'intero cespito.

p. *nel caso in cui siano presenti* ***più beni pignorati in quota*** *il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*
A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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

PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

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

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8

LOTTO N. 1

Appartamento sito in Riposto Via Strada 4 Femminamorta n. 315 D – piano primo, Palazzina A, di mq 119; in buone condizioni, ubicato in un edificio di due piani fuori terra.

Totale del valore stimato: € 101.150,00

LOTTO N. 2

Garage sito in Riposto Via Strada 4 Femminamorta n. 315 D – piano: S1 Palazzina A, di mq 53;

Totale del valore stimato: € 27.030,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 16 pagine dattiloscritte, nonché da n. 8 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

F) ELENCO ALLEGATI

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visure catastali
5. Certificati planimetrici
6. Conc. edilizia
7. Elenco sintetico delle formalità
8. Atto di compravendita

Catania 5/12/2023

Il C.T.U.

Arch. Antonio Sabella

Firmato Da: SABELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38390e6d3014643132bd034049d74be8