

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 637/2020 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania***1. Premessa.**

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 637/2020 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 27/07/2023, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 06/09/2023, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la visura e la planimetria dell'immobile e in data 10/10/2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso, per il giorno 28 del mese di Settembre 2023 l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima e queste vengono espletate, attraverso rilievi metrici e fotografici, alla presenza di una delegata della creditrice esecutata, estranea alla procedura, che consente l'ingresso all'immobile.

3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

1



	Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati	
	dall'esecuzione immobiliare n. 637/2020 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il	
	conferimento di incarico di stima è il seguente:	
	Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello	ASTE GIUDIZIARIE®
	via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 cl.1 della	
	consistenza di 436,00 mq.	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <i>"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed</i>	
	<i>accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi</i>	
	<i>rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti";</i>	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	
	Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello	
	via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 (Magazzini e	
	locali di deposito) cl.1 della consistenza di 436,00 mq., confina da tre lati con il	
	terrapieno del piano sotto strada mentre a Est confina con la scivola carrabile, che	ASTE GIUDIZIARIE®
	consente l'ingresso a questo locale deposito, a cui vi si accede dal civico 8 di via	
	Gramsci e si rileva che i dati emergenti dal sopralluogo e dall'esame dei documenti	
	prodotti, sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	Quesito B: <i>"verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e</i>	
	<i>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</i>	
		2
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	<i>pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento</i>	
	<i>abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo</i>	
	<i>atto di pignoramento a la relativa nota”;</i>	
	I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti al debitore esecutato.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Quesito C: “<u>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in</u>	
	<u>comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a</u>	
	<u>pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la</u>	
	<u>proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo</u>	
	<u>di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si</u>	
	<u>evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di</u>	
	<u>successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)</u>	
	<u>ovvero eventuali casi dubbi”;</u>	
	L’immobile appartiene solo ed esclusivamente al debitore esecutato.	
	Quesito D: “<u>accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità</u>	
	<u>delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la</u>	
	<u>produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	L’immobile, che appartiene solo ed esclusivamente al solo debitore esecutato, vi	
	risulta giungere per giusto atto di compravendita in data 13 Dicembre 2006	
	Rep.2797/1601, trascritto a Catania il 19 dicembre 2006 ai nn.47402/81516, da	
	potere di terzi al quale era pervenuto in forza di atto di compravendita in data 19	
	Febbraio 1993, trascritto il 22 febbraio 1993 ai nn.5183/6552.	
		3
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

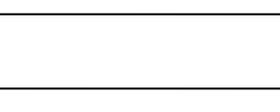
Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	<p>Quesito E: <u>“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u></p>	
	<p><u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u></p>	
	<p><u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u></p>	
	<p><u>integrazione al creditore procedente”;</u></p>	
	<p>La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.</p>	
	<p>Quesito F: <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u></p>	
	<p><u>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</u></p>	
	<p><u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u></p>	
	<p>Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che su</p>	
	<p>l’immobile oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:</p>	
	<p>1. ISCRIZIONE nn. 30573/5560 del 22/05/2008 nascente da ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e</p>	
	<p>dal d.lgs. 193/01 del 28/04/2008.</p>	
	<p>2. TRASCRIZIONE nn. 42010/27510 del 29/10/2020 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 02/10/2020.</p>	
	<p>Quesito G: <u>“provveda alla identificazione catastale dell’immobile, previo</u></p>	
	<p><u>accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento</u></p>	
	<p><u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u></p>	
	<p><u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u></p>	
	<p><u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u></p>	
	<p><u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u></p>	
	<p><u>strettamente necessario”;</u></p>	
	<p>4</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	<p>Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello</p>	
	<p>via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 (Magazzini e</p>	
	<p>locali di deposito) cl.1 della consistenza di 436,00 mq., confina da tre lati con il</p>	
	<p>terrapieno del piano sotto strada mentre a Est confina con la scivola carrabile, che</p>	
	<p>consente l'ingresso a questo locale deposito, a cui vi si accede dal civico 8 di via</p>	
	<p>Gramsci e risulta essere censito regolarmente in C.F.</p>	
	<p>Quesito H: <u>"indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</u></p>	
	<p><u>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</u></p>	
	<p><u>urbanistico comunale vigente";</u></p>	
	<p>Per l'immobile oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessario la</p>	
	<p>produzione del certificato di destinazione urbanistica.</p>	
	<p>Quesito I: <u>"accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</u></p>	
	<p><u>urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi</u></p>	
	<p><u>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</u></p>	
	<p><u>del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali</u></p>	
	<p><u>difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di</u></p>	
	<p><u>opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di</u></p>	
	<p><u>condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</u></p>	
	<p><u>fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali</u></p>	
	<p><u>difformità";</u></p>	
	<p>Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello</p>	
	<p>via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 cl.1 della</p>	
	<p>consistenza di 436,00 mq.,</p>	
	<p>Lo stabile, di cui fa parte il locale deposito oggetto di stima, è stato costruito in</p>	
		<p>5</p>
	<p>5 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	virtù delle concessioni edilizie n.332 del 25/09/1981 e n.470 del 06/04/1983 e	
	risulta essere in possesso di abitabilità n.23 del 9 Luglio 1983	
	Quesito J: <u>“In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai</u>	
	<u>sensi dell’art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la</u>	
	<u>normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del</u>	
	<u>procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali</u>	
	<u>oblazioni già corrisposte o da corrispondere;”;</u>	
	Nulla da segnalare.	
	Quesito K: <u>“verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario</u>	
	<u>potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>condizioni previste dall’art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell’art 46 c 5</u>	
	<u>D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o</u>	
	<u>condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle</u>	
	<u>opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e</u>	
	<u>costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se</u>	
	<u>pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.</u>	
	Nulla da segnalare.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Quesito L: <u>“In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo</u>	
	<u>sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e</u>	
	<u>verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in</u>	
	<u>proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;</u>	
	Nulla da segnalare.	
		6
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	ASTE GIUDIZIARIE® Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29

	<p>Quesito M: <u>“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</u></p>	
	<p><u>condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi</u></p>	
	<p><u>compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello</u></p>	
	<p><u>stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;</u></p>	
	<p>Lo scrivente ha verificato che non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti</p>	
	<p>sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere</p>	
	<p>storico-artistico.</p>	
	<p>Quesito N: <u>“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</u></p>	
	<p><u>condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili</u></p>	
	<p><u>all’acquirente”;</u></p>	
	<p>Lo scrivente, ha appurato dall’attuale amministratore di condominio che esistono</p>	
	<p>delle pendenze inerenti sia le spese ordinarie che straordinarie che alla presente</p>	
	<p>vengono riportate con mail allegata.</p>	
	<p>Quesito O: <u>“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o</u></p>	
	<p><u>uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà</u></p>	
	<p><u>sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei</u></p>	
	<p><u>suddetti titoli”;</u></p>	
	<p>L’immobile pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.</p>	
	<p>Quesito P: <u>“accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di</u></p>	
	<p><u>manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo</u></p>	
	<p><u>debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli</u></p>	
	<p><u>ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali</u></p>	
	<p><u>procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;</u></p>	
	<p>Lo scrivente, ha appurato dall’attuale amministratore di condominio che esistono</p>	
	<p>7</p>	
	<p>7 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	delle pendenze inerenti sia le spese ordinarie che straordinarie che alla presente vengono riportate con mail allegata.	
	Quesito Q: <u>“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</u>	
	<u>RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO</u>	
	<u>MOD.4/REV)”</u> ; L’immobile risulta allo stato attuale non occupato è in stato di abbandono.	
	Quesito R: <u>“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.</u>	
	<u>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”</u> ;	
		8
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	<p>Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello</p>	
	<p>via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 (Magazzini</p>	
	<p>e locali di deposito) cl.1 della consistenza di 436,00 mq., confina da tre lati con il</p>	
	<p>terrapieno del piano sotto strada mentre a Est confina con la scivola carrabile, che</p>	
	<p>consente l'ingresso a questo locale deposito, a cui vi si accede dal civico 8 di via</p>	
	<p>Gramsci.</p>	
	<p>Lo stabile, di cui fa parte il deposito, è stato edificato agli inizi degli anni 80 circa</p>	
	<p>realizzato con struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre</p>	
	<p>modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno dello stabile si presenta</p>	
	<p>intonacato e in un buono stato di conservazione mentre gli ingressi del deposito,</p>	
	<p>una realizzata in ferro e le altre con saracinesche in alluminio, si presentano in un</p>	
	<p>non buono stato di conservazione e questo deposito è ubicato urbanisticamente in</p>	
	<p>Comune di Acicastello a confine con la zona Cannizzaro del Comune di Catania.</p>	
	<p>Questo garage presenta una superficie lorda di 460,00 mq. e con un'altezza di 3,45</p>	
	<p>mentre l'area della scivola carrabile e della rampa di scale che conducono al</p>	
	<p>deposito presenta una superficie complessiva di 147,00 mq. ed al proprio interno si</p>	
	<p>rileva la presenza di vari ambienti destinati a servizi igienici.</p>	
	<p>L'immobile nel suo complesso, data la destinazione d'uso originaria, si presenta in</p>	
	<p>un mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione che</p>	
	<p>per i rivestimenti delle pareti e si presenta molto carente nel soffitto, soprattutto</p>	
	<p>quello posto sotto una via di accesso all'immobile soprastante, in quanto sono</p>	
	<p>visibili punti abbastanza vasti dove si sono verificate infiltrazioni d'acqua che</p>	
	<p>hanno causato il lento deterioramento, con fenomeni deleteri di disgregazione</p>	
	<p>e rilevanti esfoliazioni a scaglie distaccate, sia dell'intonaco che della pittura</p>	
	<p>9</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	sottostante e questo fa sì che si distingua per un livello di rifinitura mediocre e inferiore alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Quesito S: <u>“determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo,</u>	
	<u>a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la</u>	
	<u>riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del</u>	
	<u>bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso,</u>	
	<u>i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</u>	
	<u>nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>formulazione)”;</u>	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima, e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	ASTE GIUDIZIARIE®
		10
	10	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	ASTE GIUDIZIARIE®
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al <i>quesito r</i> ;	
	Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello	
	via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 cl.1 della	
	consistenza di 436,00 mq.,	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	ASTE GIUDIZIARIE®
	zona si ha un valore di mercato pari a € 600,00 al metro quadrato di superficie	
	lorda del piano terra (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 10%	
	dell'area destinata a scivola) e precisamente la superficie commerciale del deposito	
	è pari a 460,00 mq. + 10% di 147,00 mq. = 474,70 mq.	
	Per cui il valore totale di mercato dell' immobile 1 è pari a 600,00 €/mq x 474,70	
	mq. = 284.820,00 €.	
	Quesito T: <u>"tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per</u>	
	<u>l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato</u>";	
	Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello	
	via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 cl.1 della	
	consistenza di 436,00 mq.,	
	Date le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del	
		11
	11	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



	prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando	
	tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato si ha un valore pari a	
	284.820,00 € x 0,80 = 227.856,00 € che lo scrivente arrotonda a 228.000,00 € .	
	Quesito U: <u>“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</u>	
	<u>vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</u>	
	<u>del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;</u>	
	<u>Lotto A:</u>	
	Immobilie 1: Piena proprietà dell’unità immobiliare sita in Comune di Aci Castello	
	via Gramsci 8 censita in C.F. al foglio 12 mappale 417 sub 13 cat. C/2 cl.1 della	
	consistenza di 436,00 mq.,	
	Il valore complessivo del Lotto A è pari a 228.000,00 € .	
	Quesito V: <u>“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna</u>	
	<u>(almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato</u>	
	<u>digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria</u>	
	<u>catastale dei fabbricati”;</u>	
	La documentazione fotografica esterna ed interna dell’immobile pignorato viene	
	direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria	
	catastale.	
	Quesito W: <u>“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota</u>	
	<u>di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di</u>	
	<u>vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente</u>	
	<u>divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere</u>	
	<u>separate a favore della procedura”;</u>	
		12
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE® Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29

L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

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'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”;

L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse



necessitare.



Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; planimetrie appositamente redatte; elaborato fotografico.

Catania, 17/10/2023



Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

