

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO** ..... E.I. **RG 539/2019**

GIUDICE ..... Dott.ssa Venera Fazio

CREDITORE PROCEDENTE

**"B.M.P." ##** [REDACTED] **##**

in nome e per conto di **"S.M." ##** [REDACTED] **##**

DEBITORI ESECUTATI ..... **"A.G." ##** [REDACTED] **##**

**"R.L." ##** [REDACTED] **##**

**"R.V." ##** [REDACTED] **##**

GENERALITA' DELL'ESPERTO ..... Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

CONFERIMENTO INCARICO con provvedimento del ..... 18 luglio 2023

notificato in data 19/07/2023 e GIURAMENTO effettuato il ..... 20 luglio 2023

TERMINE COMPLESSIVO concesso ..... giorni 120

DATA DEPOSITO DELLA CTU ..... 04 novembre 2023



## Indice

1. Premessa .....	pag. 04
2. Risposte ai Quesiti di cui al mandato del 18/07/2023	
punto A) - <b>Identificazione</b> dei beni pignorati .....	pag. 05
punto B) - <b>Correttezza</b> dei dati nell'atto di <b>pignoramento</b> .....	pag. 09
punto C) - <b>Titolarità</b> dei beni .....	pag. 09
punto D) - <b>Provenienza</b> dei beni .....	pag. 10
punto E) - <b>Segnalazione per incompletezza documentazione</b> ....	pag. 11
punto F) - <b>Formalità</b> da cancellare alla vendita .....	pag. 11
punto G) - <b>Identificazione catastale</b> /aggiornamento catastali ...	pag. 14
punto H) - <b>Destinazione urbanistica</b> eventuale certificato .....	pag. 16
punto I) - <b>Conformità urbanistica</b> da accertamento .....	pag. 16
punto J) - Eventuale <b>sanatoria</b> ai sensi dell'art. <b>36 del DPR n.380/2001</b> ed istanze di condono presentate ....	pag. 18
punto K) - Eventuale <b>istanza di condono</b> ai sensi dell'art. <b>40 della L 47/85</b> ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ...	pag. 18
punto L) - Eventuali <b>abuso non sanabile</b> ed adempimenti .....	pag. 19
punto M) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> sul bene <b>che resteranno</b> a carico dell'acquirente .....	pag. 20
punto N) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> che saranno <b>cancellati</b> e inopponibili all'acquirente .....	pag. 21
punto O) - Beni pignorati <b>gravati da censo, livello, uso civico</b> ....	pag. 21
punto P) - <b>Spese fisse</b> di gestione e manutenzione, <b>spese straordinarie</b> deliberate o <b>condominiali</b> non pagate .	pag. 21
punto Q) - <b>Detenzione immobili</b> .....	pag. 22
punto R) - Elenco immobili ed <b>elementi utili per la vendita</b> .....	pag. 22
punto S) - <b>Valore di mercato</b> degli immobili e riduzioni .....	pag. 24
punto T) - <b>Riduzione del prezzo di mercato</b> per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....	pag. 28
punto U) - <b>Indicazione per procedere alla vendita</b> in lotto unico o lotti separati .....	pag. 29
punto V) - <b>Documentazione fotografica e planimetrie</b> .....	pag. 30
punto W) - Eventuale <b>bene indiviso</b> e <b>valutazione della quota</b> di pertinenza del debitore e divisibilità del bene .....	pag. 30
punto X) - <b>Progetto di divisione in natura</b> per più beni pignorati in quota .....	pag. 31
3. Conclusioni .....	pag. 32

## ELENCO degli ALLEGATI alla C.T.U.

### ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 13 a 42 dell'appartamento sito nel Comune di Belpasso (CT), contrada Piano Tavola, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 34, piano primo;

### ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni

- Verbale di Sopralluogo effettuato in data del 29/09/2022;
- Istanza autorizzata dal Giudice per l'aggiornamento della documentazione catastale;
- Comunicazione C.T.U. di inizio operazioni peritali effettuata alle parti in causa in data 05/09/2022 con allegati ricevute di invio e avvenuta consegna;

### ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc.ne Catastale aggiornata

- Appartamento sito in Belpasso (CT), oggi censito presso il c. f. al foglio 76, part. 155, sub. 4 (ex sub.2), piano 1, cat. A/2: Planimetria stato di fatto; Planimetria catastale; Visura catastale storica; Mappa catastale; Elenco subalterni aggiornato;

### ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria sul bene immobile censito al c.f. fg. 76, part. 155, sub. 2 ovvero come censito alla data del pignoramento, con note allegate: a) Nota 8 - ISCR. Reg. Part. 12708 del 2010; b) Nota 9 - ISCR. Reg. Part. 3913 del 2014; c) Nota 10 - TRASC. Reg. Part. 8163 del 2020;
- Ispezione Ipotecaria sul debitore esecutato quale soggetto intestatario del bene immobile pignorato;

### ALLEGATO 5 - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti

- Riscritto rilasciato dal Comune di Belpasso sul proseguo della Pratica in Sanatoria afferente all'immobile pignorato;
- Istanza di Concessione in Sanatoria Pratica n. 3181 presentata per l'immobile pignorato con Prot. n. 170 in data 03/01/1987 con allegati presenti nel fascicolo;
- Richiesta accesso atti inviata in data 11/10/2022 al Comune a mezzo posta certificata, protocollata al n. 0041373 in data 12/10/2022;
- Richiesta informazioni sulla procedibilità della pratica in sanatoria immobile pignorato, inviata in data 11/11/2022 al Comune a mezzo posta certificata, protocollata al n. 0046773 in data 14/11/2022;

### ALLEGATO 6 - Titoli di proprietà attuale e di provenienza

- Atto compravendita del 26/10/2010 repertorio 78969 raccolta 27647 (ultimo titolo di proprietà); atto compravendita del 27/06/2008 repertorio 76917 raccolta 26415; atto compravendita del 07/05/2007 repertorio 75746 raccolta 25685; atto compravendita del 02/07/2001 repertorio 17979 raccolta 9925; atto compravendita del 12/05/1975 repertorio 107356 raccolta 18664 (titolo originario di proprietà);

### ALLEGATO 7 - Aggiornamento DOCFA immobile pignorato

- Elenco subalterni aggiornato; Docfa presentato per subalterni da sopprimere e da inserire;

### ALLEGATO 8 - Documentazione catastali del bene immobile come pignorato

- Appartamento sito in Belpasso (CT), oggi censito presso il c. f. al foglio 76, part. 155, sub. 2, piano 1, cat. A/2: Planimetria catastale; Visura catastale storica; Elenco subalterni; Mappa catastale

## 1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 18/07/2023, notificato in data 19/07/2023 e successivo giuramento effettuato in data 20/07/2023, il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Venera Fazio nominava il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi in qualità di C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catania al n. 4714 nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di Catania, nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. R.G. 539/2019 promosso da "B.M.P" ## [REDACTED] ## in nome e per conto di "S.M." ## [REDACTED] ## contro i debitori esecutati "A.G." ## [REDACTED] ##, "R.L." ## [REDACTED] ## e "R.V." ## [REDACTED] ##.

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ha consultato il fascicolo telematico della procedura esecutiva ed ha effettuato una disamina della documentazione ivi contenuta, come previsto dal mandato.

In data 24/07/2023 veniva comunicato alle parti, a mezzo posta certificata e raccomandata a/r, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 04/08/2023 alle ore 17.00 presso l'unità immobiliare, ovvero appartamento, sita nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), censito presso il c.f. dello stesso Comune al foglio 6, part. 923, sub. 2, Via Etnea n. 115, oggi via Luigi Capuana n. 5, posto al piano terra, palazzina E1, scala F, interno 2, cat. A/2.

Il giorno del sopralluogo, giunto sul posto, in presenza del debitore esecutato nella persona di "A.G." ## [REDACTED] ## si provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile pignorato che di fatto rappresenta un appartamento, posto al piano terra, con cortile di pertinenza come sopra censito.

Alle ore 18,00 si chiudevano le operazioni peritali rinviando il prosieguo, se

necessario, ad altra data da concordare, inoltre, veniva redatto il verbale di sopralluogo ove "A.G." ## [REDACTED] ## ha dichiarato di voler ricevere le comunicazioni alla pec proprio dell'avvocato costituito, anche, in nome e per conto degli altri debitori esecutati, ovvero figli, poiché la stessa risulta essere nel possesso del bene immobile nonché avere la quota maggiore della proprietà. (cfr. "Allegato 2" - Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

Venivano inoltre esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto. Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

**2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO** DEL 18/07/2023 che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

**PUNTO 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"* - **Identificazione beni pignorati / confini / descrizione dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo** -

**punto A.1** - IDENTIFICAZIONE del bene pignorato

▪ L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "S.M." ## [REDACTED] ## e per esso "B.M.P" ## [REDACTED] ## in data 18/07/2019 (notifica avvenuta con deposito presso la Casa Comunale in data 28/07/2019 per "A.G." ## [REDACTED] ## e "R.L." ## [REDACTED] ##,

con raccomandata a/r in data 07/06/2019 a "R.V." ## [REDACTED] ##), trascritto in data 19/07/2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 29307/21640 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'unità immobiliare in ditta ai debitori eseguiti "A.G." ## [REDACTED] ##, "R.L." ## [REDACTED] ##, "R.V." ## [REDACTED] ## sotto riportata.

▪ **Appartamento** in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5 facente parte della palazzina E1, scala F, piano terra, interno 2, con accesso dalla porta a destra salendo la scala, composto da due vani, saloncino e accessori con annesso giardinetto al confine nord, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al foglio 6, particella 923, sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza catastale 5,5 vani.

o Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori eseguiti, rispettivamente, per la quota indivisa di 4/6 spettante al debitore "A.G." ## [REDACTED] ## e per la restante quota indivisa di 2/6 spettante ai debitori "R.L." ## [REDACTED] ## e "R.V." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/6 cadauno, il tutto con accessori, dipendenza, pertinenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso.

**punto A.2** - LA CERTIFICAZIONE NOTARILE sostitutiva del certificato Ipocatastale redatta in data 29/07/2019, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., dal Notaio "M.L." ## [REDACTED] ## descrive l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione come riportate nell'atto di pignoramento. (cfr. *Certificazione Notarile in atti redatta in data 29/07/2019*)

**punto A.3** - DI FATTO il bene immobile pignorato rappresenta un appartamento, posto al piano terra con cortile di pertinenza, con accesso pedonale condominiale dalla via Luigi Capuana n. 5 ed accesso carrabile esclusivo dal

civ. 7 della stessa strada, nello specifico:

▪ **Appartamento** sito nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) con accesso condominiale pedonale da via Luigi Capuana n. 5, posto al piano terra, palazzina E1, scala F, con cortile di pertinenza e accesso carrabile esclusivo dal civ. 7 della stessa strada, censito presso il c.f. dello stesso Comune al **foglio 6, part. 923, sub. 2**, via Etnea n. 115, piano T, scala F, interno 2, cat. A/2, classe 4, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 99 mq, rendita 355,06 euro.

o **Pignorato** per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori eseguiti, rispettivamente, per la quota indivisa di 4/6 spettante al debitore "A.G." ## [REDACTED] ## e per la restante quota indivisa di 2/6 spettante ai debitori "R.L." ## [REDACTED] ## e "R.V." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/6 cadauno.

**punto A.4 - CONFINI** del bene immobile pignorato

▶ **CONFINI** dell'**appartamento** sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

▪ L'unità immobiliare confina nell'insieme: a nord con area su Via Luigi Capuana; a sud in parte con altro appartamento interno T dello stesso edificio part. 623 ed in parte con vano scala condominiale; a ovest in parte con scivola carrabile di accesso al piano seminterrato in altra ditta ed in parte con parcheggio pubblico; a est con corte condominiale part. 924. (cfr. "Allegato 3")

*Planimetria stato di fatto del bene immobile*

**punto A.5 - DESCRIZIONE** del bene immobile pignorato

▪ Il bene immobile pignorato costituisce un appartamento ubicato all'interno del complesso edilizio sito nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) presso la via Luigi Capuana con accesso pedonale condominiale dal civ. 5 ed accesso

carrabile esclusivo dal civ. 7 della stessa strada. Il complesso edilizio, realizzato agli inizi degli anni '80, è posto nella parte sud del nucleo urbano, all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. "B1" adibita a edilizia di completamento soggetta a vincolo paesaggistico.

Il complesso immobiliare presenta tre edifici e l'unità immobiliare pignorata fa parte della palazzina "E1" complessivamente composta da tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in calcestruzzo armato, ivi compresi i solai alleggeriti con mattoni forati; la copertura è stata realizzata con tetto a falde; i muri di tamponamento esterno sono stati realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria, invece, i locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile.

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala "F" prospiciente la corte condominiale censita al catasto come part. 924 dello stesso foglio.

► **DESCRIZIONE** dell'**appartamento** sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

■ L'appartamento, posto al piano terra, ha affaccio in parte sull'area condominiale di accesso, in parte sul cortile di pertinenza ed in parte sulla scivola condominiale ed è composto da un ampio vano adibito a salone, due vani adibite a camera da letto, un vano cucina, un bagno, una lavanderia ed un piccolo disimpegno oltre la superficie della veranda posta a chiusura del balcone lato ovest ed oltre il cortile di esclusiva pertinenza, in parte coperto con tettoia, in parte coperto con pergotenda. Detto cortile è prospiciente la via Luigi Capuana ed ha l'accesso carrabile dal civ. 7 della stessa strada, realizzato con passo carrabile Autorizzazione n. 51 del 01/012001 rilasciata dallo stesso Comune.

La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 82,50 mq oltre la

superficie della veranda, del cortile coperto con tettoia e pergotenda e oltre la superficie del cortile scoperto, invece, la superficie lorda risulta essere di 96,50 mq oltre la superficie della veranda pari a 11,80 mq, del cortile coperto con tettoia e pergotenda rispettivamente pari a 10,20 mq e pari a 20,90 mq e oltre la superficie del cortile scoperto pari a 70,90 mq. (cfr. "Allegato 1" Foto da 01 a 30; "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

**PUNTO 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 alla relativa nota" - **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** -

▪ I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare indicato al "punto A.1" **risultano corretti** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

**PUNTO 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 (se l'evidenza 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" - **Titolarietà del bene** -

▶ **TITOLARITÀ** dell'**appartamento** sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra. (cfr. "Allegato 6" **Titoli di proprietà e Certificazione Notarile in atti redatta in data 29/07/2019**)

▪ Il **bene immobile pignorato risulta di proprietà dei debitori esegutati** per la quota dell'intero in piena proprietà, in ragione di 4/6 spettante al debitore "A.G." ## [redacted] ## e in ragione di 2/6 spettante ai debitori "R.L." ## [redacted] ## e "R.V." ## [redacted] ## per la quota indivisa di 1/6 cadauno, a loro pervenuto come segue:

o la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà è pervenuta in forza della Denuncia di Successione n. 39, volume 3111, presentata presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania in data 11/01/2010, trascritta in data 26/01/2010 ai nn. 3914/2702 (reg. gen./reg. part.), apertasi il 10/10/1992, in morte di "R.G." ## [redacted] ##;

o la quota di 3/6 della piena proprietà (pari a 1/2) è pervenuta a "A.G." ## [redacted] ## e "R.G." ## [redacted] ## in virtù dell'**atto di compravendita** del 07/01/1992 a rogito Notaio "M.C." ## [redacted] ##, Rep. 38848 e Racc. 6200, trascritto in data 03/02/1992 ai n.ri 7196/5967 (reg. gen./reg. part.), e successivo atto di rettifica del 30/11/2009 in Notaio "G.B." ## [redacted] ##, Rep. 4959 e Racc. 2561, trascritto in data 14/12/2009 ai n.ri 66419/43301 (reg. gen./reg. part.) poiché l'unità immobiliare era stata indicata catastalmente con la part. 923 sub. 1 anziché 923 sub. 2, **da potere** di "C.P." ## [redacted] ## e "N.M.A." ## [redacted] ## per la quota di 1/2 indivisa cadauno, della piena proprietà, **in favore** del debitore esegutato "A.G." ## [redacted] ## e del coniuge "R.G." ## [redacted] ##.

**PUNTO 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" -

**Provenienza del bene -**

► **PROVENIENZA dell'appartamento** sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

▪ Si rimanda a quanto relazionato al superiore "punto C)" ove è stata già esplicitata la provenienza del bene immobile. (cfr. *Certificazione Notarile in atti redatta in data 29/07/2019*)

**PUNTO 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" - **Segnalazioni al Giudice -**

▪ Nulla da segnalare con riferimento al quesito sopra riportato ed in generale ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.

**PUNTO 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" - **Formalità** trascrizioni ed iscrizioni sui

beni immobili **esistenti presso la Conservatoria** dei Registri Immobiliari di Catania. (cfr. "Allegato 4" *Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni*)

► **FORMALITA'** sull'**appartamento** sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra, censito presso il catasto fabbricati al foglio 6, part.

923, **sub. 2.**

▪ ISCRIZIONE del 01/02/2010 - Reg. Part. 941 Reg. Gen. 5090 - Pubblico ufficiale "G.B." Notaio ## [REDACTED] ## Repertorio 4998/2588 del 29/01/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** a

favore di "B.M.P" ## [REDACTED] ## contro i debitori  
esecutati "A.G." ## [REDACTED] ##, "R.L." ## [REDACTED] ##, "R.V."  
## [REDACTED] ## per montante ipotecario di euro 140.000,00 di cui  
euro 70.000,00 per capitale per la durata di 30 anni gravante sul bene immobile  
oggetto della presente procedura esecutiva;

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento  
poiché la "B.M." ## [REDACTED] ## risulta essere  
il creditore procedente nella presente esecuzione immobiliare.

▪ TRASCRIZIONE del 18/05/2017 - Reg. Part. 13408 Reg. Gen. 17689 - Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3922 del 05/04/2017 - ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** che **non risulta**  
**affrente alla presente esecuzione** immobiliare, a favore del "C.V.L.C"  
## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "A.G."  
## [REDACTED] ## gravante per la quota indivisa di 2/3 della piena  
proprietà sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva  
indicato come abitazione censita al foglio 6, part. 923, sub. 2;

o Si rimanda al Giudice di statuire in merito alla cancellazione con il decreto  
di trasferimento ed in merito si rappresenta che agli atti risulta prodotta la  
certificazione di estinzione della procedura esecutiva RG 502/2017 che  
appare affrente a detto pignoramento poiché promossa dallo stesso  
"C.V.L.C" ## [REDACTED] ## nei confronti dello  
stesso debitore esecutato "A.G." ## [REDACTED] ##.

▪ TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Reg. Part. 21640 Reg. Gen. 29307 - Pubblico  
UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 6342 del  
18/07/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
**IMMOBILI** affrente alla **presente esecuzione immobiliare**, a favore di "S"  
## [REDACTED] ## e per essa "B.M.P" ## [REDACTED] ##

## contro i debitori esecutati "A.G." ## per la quota di 4/6 della piena proprietà, "R.L." ## per la quota di 1/6 della piena proprietà, "R.V." ## per la quota di 1/6 della piena proprietà gravante, pertanto, per l'intera quota della piena proprietà sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva indicato come abitazione censita al foglio 6, part. 923, sub. 2.

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché afferente alla presente esecuzione immobiliare.

▶ **FORMALITA** sul **debitore esecutato** "A.G." ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

▪ Dalla visura effettuata è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni riportate per esteso in merito all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre, risulta la formalità sotto riportata che si riferisce allo stesso appartamento erroneamente indicato come sub. 1, in merito a detto errore del subalterno si rimanda a quanto relazionato al "punto C)" ovvero titolarità del bene immobile.

▪ TRASCRIZIONE del 19/01/2011 - Reg. Part. 1724 Reg. Gen. 2425 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1790 del 29/11/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** che **non risulta afferente alla presente esecuzione** immobiliare, a favore del "C.V.L.C" ## contro il debitore esecutato "A.G." ## gravante per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà sul bene immobile indicato come abitazione censita al foglio 6, part. 923, sub. 1

che a seguito di rettifica risulta essere lo stesso bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero in data 30/11/2009 si rettifica con atto in Notaio "G.B." ## ## quanto riportato nel precedente titolo di proprietà ove l'unità immobiliare era stata indicata catastalmente con la

part. 923 sub. 1 anziché 923 sub. 2.

o Si rimanda al Giudice di statuire in merito alla cancellazione con il decreto di trasferimento ed in merito si rappresenta che agli atti risulta prodotta la certificazione di estinzione della procedura esecutiva RG 1108/2010 che appare afferente a detto pignoramento poiché promossa dallo stesso "C.V.L.C" ## [REDACTED] ## nei confronti dello stesso debitore esecutato "A.G." ## [REDACTED] ##.

▶ **FORMALITA** sul **debitore esecutato** R.L." ## [REDACTED] ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

▪ Dalla visura effettuata è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni riportate per esteso in merito all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

▶ **FORMALITA** sul **debitore esecutato** "R.V." ## [REDACTED] ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

▪ Dalla visura effettuata è stato rilevato che risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni riportate per esteso in merito all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

**PUNTO 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"* - **Dati catastali / aggiornamento atti catastali** -

▶ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE** dell'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT),

via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

■ L'appartamento risulta censito presso il catasto fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al **foglio 6, part. 923, sub. 2**, via Etnea n. 115, piano T, scala F, interno 2, cat. A/2, classe 4, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 99 mq, rendita 355,06 euro;

o L'unità immobiliare risulta in ditta catastale ai debitori esecutati, rispettivamente, per la quota indivisa di 4/6 spettante al debitore "A.G." ## [REDACTED] ## e per la restante quota indivisa di 2/6 spettante ai debitori "R.L." ## [REDACTED] ## e "R.V." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/6 cadauno, come riportato al punto c) "titolarità del bene" della presente perizia estimativa. (cfr. "Allegato 3" *Visura storica catastale del bene immobile*)

■ La **documentazione catastale** del bene immobile pignorato non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo poiché, nello specifico, non risulta inserita la veranda posta a chiusura del balcone lato ovest nonché la tettoia posta a copertura di parte del cortile, inoltre, la planimetria esistente, che rappresenta il primo impianto, riporta una errata sagoma del vano interno a confine con la scala condominiale nonché una lieve differenza nella distribuzione interna della zona disimpegno.

L'aggiornamento della documentazione catastale, compresa la planimetria, comporterà con una spesa di € 800,00 circa, da effettuare successivamente il trasferimento posto che i dati relativi all'individuazione dell'unità immobiliare riportati nella visura sono corretti. Si rappresenta che nel quesito sopra riportato viene chiesto di provvedere all'aggiornamento per le "variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene".

In sede della valutazione, a tutela dell'aggiudicatario, si decurterà dal

valore dell'appartamento la somma di € 800,00 afferente all'aggiornamento della documentazione catastale come meglio sopra riportata. (cfr. "Allegato 3" *Planimetria stato di fatto e Planimetria catastale del bene immobile*)

**PUNTO H)** - "Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente" - **Destinazione urbanistica** prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente -

► **DESTINAZIONE URBANISTICA** della zona in cui ricade l'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

- L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è ubicato nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) nella parte sud del nucleo urbano, all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. "B1" adibita a edilizia di completamento soggetta, anche, al Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 con le relative prescrizioni in merito all'attività edilizia ivi consentita.

**PUNTO 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" - **Regolarità edilizia** -

- Sono state effettuate le indagini tecniche attraverso la "richiesta accesso atti", presentata al Comune di Tremestieri Etneo (CT) a mezzo posta certificata,

inerente alla regolarità edilizia del bene immobile pignorato nonché dell'edificio di cui fa parte. Inoltre, in merito al bene pignorato è stato chiesto di effettuare le ricerche per eventuali ulteriori titoli autorizzativi richiesti oppure rilasciati con riferimento agli estremi catastali, all'indirizzo ed anche con riferimento alle ditte intestatarie attuali e precedenti come elencate nella comunicazione presentata al Comune. (cfr. "Allegato 5" Richiesta accesso atti inviata in data 09/08/2023 al Comune a mezzo posta certificata, protocollata al n. 0024813 in data 10/08/2023)

► **REGOLARITÀ EDILIZIA** dell'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

- Dalle ricerche effettuate in merito all'edificio ed in merito alle unità immobiliari pignorate è emerso che:
  - o l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato con Concessione Edilizia nn. 17-18/1980 del 20/03/1981 rilasciata per la realizzazione delle palazzine "E-E1-F" e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 6/82 del 17/08/1982; risulta inoltre emesso il Certificato di Abitabilità in data 13/12/1983 con prot. n. 12996 rilasciato in merito ai titoli edilizi sopra citati;
  - o l'unità immobiliare pignorata non risulta essere stata oggetto ulteriori titoli autorizzativi, richiesti oppure rilasciati, come da ricerche effettuate dall'ufficio tecnico con i riferimenti indicati nella richiesta accesso atti presentata.
- Dalla disamina della documentazione acquisita e quanto riscontrato nel corso del sopralluogo si rappresenta che sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio sopra citato. Nello specifico risultano effettuati degli interventi in assenza di titolo edilizi ovvero: risulta realizzata una veranda posta a chiusura del balcone lato ovest e una tettoia posta a copertura di parte del cortile.

La regolarizzazione delle difformità sopra descritte appare possibile previa

acquisizione del nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC. e Genio Civile di Catania, successivamente si potrà presentazione di una "SCIA in sanatoria" con, anche, la regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003 per una complessiva spesa di € 6.300,00 circa per oneri/sanzioni e competenze tecniche di cui euro 2.000,00 per sanzioni/oneri, oltre la somma di euro 800,00 per oneri afferenti alla regolarizzazione della veranda e tettoia e oltre la somma di circa 3.500,00 per le competenze tecniche da corrispondere per la presentazione delle pratiche presso gli enti interessati.

In sede della valutazione, a tutela dell'aggiudicatario, si decurterà dal valore dell'appartamento la complessiva somma di € 6.300,00 afferente alla regolarizzazione delle difformità come meglio sopra riportati. {cfr. "Allegato 5" - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti}

**PUNTO J) -** "In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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" - Possibilità di sanatoria per **eventuali immobili abusivi -**

- In merito si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) con la possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate.

**PUNTO 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, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.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 pendano procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi” - Eventuale **istanza di condono** che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare -

▪ In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) e dalla documentazione in atti si precisa che:

o con riferimento all’art. 40, comma 6°, della Legge n.47/85 non sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate dalla norma posto che: l’ultimo condono afferisce alla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 (Conversione in legge del decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003); le ragioni di credito per cui si sta procedendo sono successive alla data sopra indicata;

o con riferimento all’art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01, sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate nella norma posto che la norma del c.d. “condono a regime”, tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all’entrata in vigore della legge perché, invero, l’abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell’abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

**PUNTO 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” - Eventuali **abuso non sanabile** e adempimenti -

- In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I).

**PUNTO 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” - Formalità

che resteranno **a carico dell'acquirente** -

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.

- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si rappresenta che non è stato possibile accertare gli eventuali oneri condominiali gravanti sull'appartamento poiché non nessuna risposta è stata fornita dall'amministratore del condominio “C.V.L.C” ## [REDACTED]

[REDACTED] ##, con informazioni richieste a seguito dell'invio della mail all'indirizzo ## [REDACTED] ##. Pertanto, visto quanto sopra relazionato **si rimanda al Giudice di statuire in merito** ovvero dare mandato di accertamento al custode giudiziario/delegato alla vendita. Il sottoscritto, in merito, si riserva di depositare integrazioni qualora avrà risposta da parte dell'amministratore del condominio. (cfr. “Allegato 7” *Oneri condominiali e richiesta*)

Si precisa, in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio, che in sede di valutazione verrà applicato un adeguato

coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore del bene immobile in funzione dello stato di vetustà nonché di eventuali lavori necessari.

**PUNTO N)** - *“Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente” - **Formalità** che saranno **cancellati** o **inopponibili** -*

▪ In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.

▪ In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al punto M).

**PUNTO 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” - **Censo, livello o uso civico** -*

▪ Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.

**PUNTO 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” - **Spese fisse e di manutenzione e condominiali** non pagate negli ultimi due anni -*

▪ In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al punto M) della presente relazione.

**PUNTO 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’attività di esperto Mod. 4/Rev)” - **Detenzione** degli **immobili** -

► **DETEZIONE** dell’appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

■ L’unità immobiliare risulta abitata dal debitore esecutato “A.G.” ## [REDACTED] [REDACTED] ##, come riscontrato in sede del sopralluogo.

**PUNTO 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” - **Elenco immobili** ed

elementi utili per le operazioni di vendita -

▶ **ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA** dell'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

▪ L'unità immobiliare fa parte del complesso edilizio condominiale sito nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) presso la via Luigi Capuana n. 5 posto nella parte sud del nucleo urbano. Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al punto "M" in merito agli oneri di natura condominiale. La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 82,50 mq oltre la superficie della veranda, del cortile coperto con tettoia e pergotenda e oltre la superficie del cortile scoperto, invece, la superficie lorda risulta essere di 96,50 mq oltre la superficie della veranda pari a 11,80 mq, del cortile coperto con tettoia e pergotenda rispettivamente pari a 10,20 mq e pari a 20,90 mq e oltre la superficie del cortile scoperto pari a 70,90 mq.

o Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie lorda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile come da grafici allegati al titolo edilizio rilasciato, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione	Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Lorda Comm.	Mq
-------------	------------------	----	--------	------------------	----

appartamento	96,50 Mq	100%	96,50 Mq
veranda (pertinenze esclusive accessorie comunicanti con l'edificio/vani principale)	11,80 Mq	60%	7,08 Mq
balconi con tettoia/pergotenda (pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con l'edificio/vani principale)	31,10 Mq (10,20 + 20,90)		
di cui i primi 25 mq e l'eccedenza	25,00 Mq 6,10 Mq	35% 10%	8,75 Mq 0,61 Mq
cortile scoperto (pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con l'edificio/vani principale)	70,90 Mq		
di cui i primi 25 mq e l'eccedenza	25,00 Mq 45,90 Mq	30% 10%	7,50 Mq 4,59 Mq

**Superficie lorda commerciale** dell'appartamento \_\_\_\_\_ Totale **125,03 Mq**

o Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: pavimentazione in maiolica; pareti rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno e tinteggiate negli altri vani; soffitti tinteggiati con idropittura; infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc; infissi interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento non presente; impianto di climatizzazione con split a parete; impianto elettrico realizzato sottotraccia e funzionante in tutti i vani.

o L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione discreto, gli ambienti presentano, nelle finiture ed impianti, una discreta dotazione idonea alla sua destinazione e con riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta.

**PUNTO 5) -** *“Determini il valore 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)”

- **Valore di mercato** degli immobili con eventuale **riduzione del prezzo di mercato**, di eventuali oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo ed eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione.

o La valutazione dei beni immobili verrà effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

► **STIMA** dell'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

▪ Per la stima dell'appartamento le indagini effettuate sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili hanno portato alle seguenti risultanze:

- *Quotazioni di Mercato - Tremestieri Etneo (CT), zona periferica sud in zone limitrofe al bene immobile in oggetto - I valori sotto riportati sono stati ricavati da indagini effettuate presso agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato il bene immobile in oggetto:*

- *abitazione civile (norm.) "quotazione media di rif.to beni simili" €/mq 1.300,0*

- *Quotazioni Borsino Immobiliare - Tremestieri Etneo (CT), zona periferica sud, Etnea, Gravina, ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile. I valori unitari del borsino sono distinti per fascia dove la 1^ fascia fa riferimento a quotazioni in*

stabili di qualità superiore alla media di zona; la 2<sup>a</sup> fascia fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona; la fascia Media fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità nella media di zona. Il bene oggetto di stima risulta in stabile che per finiture e caratteristiche, tenuto conto anche della tipologia edilizia prevalente della zona, è assimilabile alle abitazioni in fascia media.

abitazione in 1<sup>a</sup> fascia €/mq 1.005,0 (Min.)-1.324,0 (Medio)-1.642,0 (Max)

abitazione in fascia media €/mq 851,0 (Min.)-1.119,0 (Medio)-1387,0 (Max)

abitazione in 2<sup>a</sup> fascia €/mq 725,0 (Min.)- 898,0 (Medio)- 1.070,0 (Max)

- Quotazioni OMI - Tremestieri Etneo (CT), zona periferica sud, Etnea, Gravina, ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile - Zona D2, Microzona 3 valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita, ricavati da valori aggiornati al 1° Semestre del 2023.

abitazione civile (norm.) €/mq 1.150,0 (Min.)-1.425,0 (Medio)-1.700,0 (Max)

o Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero la “quotazione media di riferimento per beni simili” pari a 1.300,00 €/mq. Detto valore di mercato, utilizzato ai fini della determinazione del valore di partenza, trova conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate poiché, posto che il bene immobile risulta con caratteristiche nella media, colloca il bene immobile in oggetto nel “range di riferimento” pari ai valori medi, come indicati dal Borsino ed in merito ai valori indicati dall’OMI si rappresenta che nel caso specifico non trovano corrispondenza per la zona in oggetto. Attraverso la quotazione al mq ricavata dalle indagini di mercato (quotazione media di riferimento per beni simili), verrà determinato il valore di partenza del bene, il quale valore, verrà corretto con gli opportuni coefficienti di merito riferiti all’unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato

o Visto quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore di partenza al mq sopra riportato, poiché aderente al bene da stimare nonché riferito alla tipologia di bene immobile simili/assimilabili, si ottiene la seguente valutazione:

- essendo la superficie lorda commerciale dell’appartamento di 125,03 mq si

ha un valore di partenza di (mq 125,03 x €/mq 1.300,00) = 162.539,00 euro.

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici), caratteristiche intrinseche dell'edificio (età e qualità dell'edificio), caratteristiche ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

<i>(1) posizionali estrinseche (superiore al valore di riferimento per ubicazione poiché con accesso carrabile esclusivo)</i>	<i>1,20</i>
<i>(2) intrinseche edificio (oltre i 40 anni in mediocre stato di manutenzione, pertanto, inferiore al valore di riferimento poiché necessita di interventi di manutenzione straordinaria)</i>	<i>0,80</i>
<i>(3) ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (superiore al valore di riferimento per esposizione, luminosità e pertinenze)</i>	<i>1,20</i>
<i>(4) caratteristiche tecnologiche e funzionali (leggermente inferiore al valore di riferimento poiché con discreta dotazione)</i>	<i>0,95</i>
<i>(5) stato di conservazione e manutenzione (leggermente inferiore al valore di riferimento poiché in discrete condizioni)</i>	<i>0,95</i>
<i>Coefficiente di merito finale = ( 1) x (2) x (3) x (4) x (5)</i>	<i>1,0397</i>

Quindi si ha una stima di € 168.992,00 (euro 162.539,00 x 1,0397 coefficiente di merito finale) quale valore del bene immobile nelle condizioni di generale regolarità edilizia e normali condizioni del bene, pertanto: ► considerato quanto riportato al "Punto G" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 800,00 per l'aggiornamento della documentazione catastale; ► considerato quanto riportato al "Punto I" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 6.300,00 afferente alla regolarizzazione delle difformità, qualora possibile previa acquisizione del nulla osta; ► considerato quanto riportato al punto T) si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 168.992,00) in cifra tonda di

euro 33.800,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

o Il **VALORE di vendita** dell'**appartamento** pignorato risulta nella sua interezza e in piena proprietà, al netto delle detrazioni, euro 128.092,00 ovvero **in cifra tonda** pari a **€ 128.100,00** [euro 168.992,00 valore originario - euro 40.900,00 riduzioni (euro 800,00 + euro 6.300,00 + euro 33.800,00)].

Al valore originario dell'appartamento pignorato pari a € 168.992,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 40.900,00 quali somme afferenti in parte all'aggiornamento della documentazione catastale, in parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione per le motivazioni riportate al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato.

In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

**PUNTO T) -** "Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato" - Eventuale **riduzione del prezzo di mercato** -

► **RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO** dell'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), via Luigi Capuana n. 5, piano terra.

▪ Al valore dell'immobile riportato al punto "S" è già stata sottratta anche la somma in cifra tonda di 33.800,00 euro quale riduzione del valore di mercato

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile (di 168.992,00 euro) e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

**PUNTO 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" - Indicazioni per **vendita in lotto unico** -

▪ Si dovrà procedere alla vendita in **unico lotto** del bene immobile poiché trattasi di appartamento pignorato per l'intera quota di proprietà.

▶ **LOTTO UNICO** composto dall'**appartamento** sito in Tremestieri Etneo (CT) con accesso pedonale da via Luigi Capuana n. 5, posto al piano terra, palazzina ET, scala F, con cortile di pertinenza e accesso carrabile dal cvi. 7 della stessa strada, censito presso il c.f. dello stesso Comune al **foglio 6, part. 923, sub. 2**, via Etnea n. 115, piano T, scala F, interno 2, cat. A/2.

▪ Il **valore del lotto** è risultato, in cifra tonda, **€ 128.100,00** per il diritto della **piena proprietà** e nella sua interezza.

o Il pignoramento grave sull'unità immobiliare per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori esecutati, rispettivamente, per la quota indivisa di 4/6 spettante al debitore "A.G." ## [REDACTED] ## e per la restante quota indivisa di 2/6 spettante ai debitori "R.L." ## [REDACTED] ## e "R.V." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/6 cadauno.

o Al valore originario dell'appartamento pignorato pari a € 168.992,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 40.900,00 quali somme afferenti in parte all'aggiornamento della documentazione catastale, in parte alla

regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

o Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al **punto "E"** in merito ad eventuale segnalazione effettuata al Giudice con riferimento ai beni in oggetto; al **punto "G"** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto "I"** ai fini della regolarità edilizia, della conformità, e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto "M"** in merito agli oneri di natura condominiale; al **punto "R"** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto "S"** in merito alla valutazione e le riduzioni apportate al valore di stima.

**PUNTO V)** - "Allegni idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al Mod1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati" - **Documentazione fotografica e planimetrie** -

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 30 dell'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), Via Luigi Capuana n. 5, piano terra;

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc.ne Catastale aggiornata

- Appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), censito presso il c.f. al foglio 6, part. 923, sub. 2, Via Etnea n. 115 (oggi via Luigi Capuana n. 5), piano T, scala F, interno 2, cat. A/2: \_Planimetria stato di fatto; \_Planimetria catastale; \_Misura catastale storica; \_Mappa catastale; \_Elenco subalterni.

**PUNTO 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” - **Quota** di pertinenza del **debitore**

**esecutato, divisibilità del bene pignorato -**

► **QUOTA DEBITORE ESECUTATO** e divisibilità del **“Lotto Unico”** da porre in vendita per il valore, in cifra tonda, di € 128.100,00 composto dall'appartamento sito in Tremestieri Etneo (CT), Via Luigi Capuana n. 5, piano terra, censito presso il c.f. al foglio 6, part. 923, sub. 2.

▪ Risulta **pignorata** l'intera **quota** della **piena proprietà** pari a **€ 128.100,00** (centoventi ottomila cento) spettante ai tre **debitori eseguiti**, rispettivamente:

- in ragione di 4/6 spettante al debitore “A.G.” ## [REDACTED] ## per l'importo pari a 85.400,00 euro;
- in ragione di 1/6 spettante al debitore “R.L.” ## [REDACTED] ## per l'importo pari a 21.350,00 euro;
- in ragione di 1/6 spettante al debitore “R.V.” ## [REDACTED] ## per l'importo pari a 21.350,00 euro.

o **Note sulla divisibilità** - Qualora ipotizzata la divisibilità del lotto si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da singola unità immobiliare ovvero trattasi di un appartamento di medie dimensioni che non risulta frazionabile, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

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

#### **di divisione in natura per più beni pignorati in quota -**

- Il pignoramento grava sull'intera proprietà del bene immobile, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto, inoltre, che non sono presenti più beni pignorati in quota.

### **3. CONCLUSIONI**

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "S.M." ## [redacted] ## e per esso "B.M.P." ## [redacted] ## in data 18/07/2019 ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'unità immobiliare in ditta ai debitori esecutati "A.G." ## [redacted] ##, "R.L." ## [redacted] ##, "R.V." ## [redacted] ## sotto riportata.
- ✓ Appartamento sito nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) con accesso condominiale pedonale da via Luigi Capuana n. 5, posto al piano terra, palazzina E1, scala F, con cortile di pertinenza e accesso carrabile esclusivo dal

cvi. 7 della stessa strada, censito presso il c.f. dello stesso Comune al **foglio 6**, **part. 923, sub. 2**, via Etna n. 115, piano T, scala F, interno 2, cat. A/2, classe 4, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 99 mq, rendita 355,06 euro:

- o pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante ai debitori eseguiti, rispettivamente, per la quota indivisa di 4/6 spettante al debitore "A.G." ## [REDACTED] ## e per la restante quota indivisa di 2/6 spettante ai debitori "R.L." ## [REDACTED] ## e "R.V." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/6 cadauno.

- I **dati** riportati nell'**atto di pignoramento immobiliare** indicato al "punto A.1" **risultano corretti** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

- In merito alle **segnalazioni** effettuate **al Giudice** si rappresenta che non risultano segnalazioni da effettuare con riferimento al quesito formulato al "Punto E" ed in generale ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.

- In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

- In merito alle **indicazioni per la vendita** si dovrà procedere alla vendita in unico lotto del bene immobile poiché trattasi di appartamento pignorato per l'intera quota di proprietà.

- Il **valore del lotto** risulta da porre in vendita, in cifra tonda, per **€ 128.100,00** ove al valore originario dell'appartamento pari a € 168.992,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 40.900,00 quali somme afferenti in parte all'aggiornamento della documentazione catastale, in parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Con riferimento agli oneri condominiali

si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione per le motivazioni riportate al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato. In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

■ In merito **quota di pertinenza** dei tre **debitori eseguiti** si rappresenta che risulta pignorata l'intera quota della piena proprietà pari a € 128.100,00 (centoventi ottomila cento) spettante, rispettivamente:

- in ragione di 4/6 spettante al debitore "A.G." ## [REDACTED] ## per l'importo pari a 85.400,00 euro;
- in ragione di 1/6 spettante al debitore "R.L." ## [REDACTED] ## per l'importo pari a 21.350,00 euro;
- in ragione di 1/6 spettante al debitore "R.V." ## [REDACTED] ## per l'importo pari a 21.350,00 euro.

■ In merito alla **divisibilità dei beni immobili**, qualora ipotizzata, si richiama quanto relazionato "punto W" nelle note sulla divisibilità.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima dei beni, tutti i dati necessari per la vendita dei beni immobili oggetto della presente esecuzione, pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 04 novembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi