

Tribunale di Catania
Sezione Sesta Civile
Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. [REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA

INDICE



<u>Premessa:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Operazioni peritali:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Risposte ai quesiti del mandato:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Identificazione dei beni pignorati:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:</u>	<u>pag. 10</u>
<u>Verifica della proprietà in capo al debitore:</u>	<u>pag. 10</u>
<u>Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:</u>	<u>pag. 11</u>
<u>Formalità gravanti sui beni:</u>	<u>pag. 13</u>
<u>Identificazione catastale:</u>	<u>pag. 15</u>
<u>Destinazione urbanistica:</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Verifica della conformità urbanistico-edilizia:</u>	<u>pag. 17</u>
<u>Possibilità di sanatoria:</u>	<u>pag. 19</u>
<u>Oneri economici per l'eventuale demolizione delle opere abusive:</u>	<u>pag. 22</u>
<u>Spese fisse di gestione e manutenzione degl'immobili:</u>	<u>pag. 24</u>
<u>Uso attuale degli immobili:</u>	<u>pag. 25</u>
<u>Elementi utili per le operazioni di vendita:</u>	<u>pag. 25</u>
<u>Determinazione del valore di mercato dei beni:</u>	<u>pag. 32</u>
<u>Scheda lotti predisposti per la vendita</u>	<u>pag. 41</u>
<u>Conclusioni</u>	<u>pag. 48</u>
<u>Allegati:</u>	<u>pag. 59</u>

Publicazione
ripubblicazione o ripro



PREMESSA

Il sottoscritto, dott. agr. Giuseppe Di Blasi, con studio in [REDACTED] [REDACTED] in ottemperanza alla nomina di esperto, [REDACTED] ha prestato giuramento il giorno 20/12/2021.

I quesiti richiesti dal mandato sono quelli elencati nel Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento e verranno citati prima di ogni relativa risposta espressa dallo scrivente.

OPERAZIONI PERITALI

Le parti sono state regolarmente convocate, a mezzo PEC parte precedente e a mezzo raccomandata A/R parte eseguita, ma nel corso dei sopralluoghi è stata presente soltanto parte eseguita.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, alle ore 10.00 del giorno 28/12/2021, al civico 17 di Via Porto Marretti, a Mascalucia (CT) e i rilievi sui luoghi sono stati ultimati alle ore 11.15.

Gli accertamenti sono continuati presso gli Uffici Tecnici e Urbanistici del Comune di Mascalucia (CT) e presso Il Catasto e la Conservatoria Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania, allo scopo di verificare eventuali difformità o irregolarità rispetto a quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Ciò premesso, con i dati rilevati in loco, con quelli esistenti agli atti ed altri, ricevuti presso vari Uffici ed Enti pubblici, si procede a dare risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



- Al piano rialzato, accedendo da un ingresso balconato posto ad ovest, vi è un salone nel quale è presente una scala in muratura che porta al piano superiore e, in continuazione e verso opposto, un'altra che conduce al piano seminterrato. Vi sono anche un bagno, una lavanderia e una camera, quest'ultima ubicata dove, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, dovrebbe esserci una cucina. Sia ad est che ad ovest del piano vi è un balcone della stessa lunghezza del rispettivo lato. La lavanderia e la camera hanno accesso al balcone ad est.
- Al piano primo, ove si giunge percorrendo la scala fino ad un piccolo disimpegno, vi sono tre camere, di cui una con bagno riservato ed un altro bagno. La camera più grande, quella dotata del bagno riservato, si affaccia su un balcone sporgente lungo tutto il lato est del piano. Le altre due camere hanno accesso ad un altro balcone di pari lunghezza sito sul lato ovest. Nel disimpegno si trova sul soffitto una botola che dà accesso al locale sottotetto.
- Al piano seminterrato sono state rilevate, durante il sopralluogo, difformità tali da modificarne la destinazione d'uso autorizzata: in luogo del garage indicato nell'atto di provenienza e di quanto riportato nelle planimetrie catastali, vi è un'altra zona con funzione abitativa composta da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno. Bagno, ripostiglio e disimpegno insistono su un ampliamento realizzato, in ma-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

niera abusiva, sul lato est del piano attraverso abbattimento parziale della parete perimetrale e scavo del terrapieno; la superficie, realizzata abusivamente, annessa al piano è pari a circa 18 mq e risulta collegata al lato est della corte esterna attraverso una scala in muratura a cui si accede attraverso una porta. Sul lato nord del piano vi sono, inoltre, due aperture con porte a due ante che immettono sulla corte esterna (in sostituzione alle due finestrelle previste nel progetto). e una porta che conduce tramite un breve scaletta in muratura nella corte sul lato est.

- Nei tre lati ovest, nord ed est, intorno all'edificio vi è la corte esclusiva, dove vi sono aiuole, siepi e piante ornamentali, vialetti e muretti lastricati in terracotta e lampioncini per l'illuminazione notturna. Sul lato est è stata rinvenuta una costruzione abusiva in cemento, di circa 28 m², con ampie vetrate avente funzione di gazebo/locale tecnico.

L'intero edificio confina: a nord con stradella interna del complesso residenziale, da cui ha si accede tramite un cancelletto; a sud con un'altra unità immobiliare appartenente a terzi; ad ovest con la suddetta stradella interna, dove è presente un altro ingresso; ad est con proprietà di terzi.

La villetta è in ottime condizioni abitative, il piano rialzato e il primo, hanno un'altezza di circa 2,75 metri, mentre nel seminterrato varia da 2,30 m a 2,95 m.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'impianto di riscaldamento a gas è attualmente alimentato da bombole, ma è possibile l'allacciamento al bombolone condominiale e sono attualmente in corso i lavori per l'allacciamento al gas di città. Nei piani superiori vi sono i termosifoni, mentre nel piano seminterrato sono stati rimossi (sono ancora presenti i tubi dell'impianto e la rimozione ha interessato solo i radiatori) e il riscaldamento avviene tramite pompe di calore.

Ha infissi in alluminio anodizzato, mattonelle in gres porcellanato; la copertura della villetta è a tegole. Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal **Debitore Esecutato**.

N.B. A detta villetta compete l'uso esclusivo del posto auto individuato in loco con il n. 9 e facente parte dell'area condominiale individuata con il n. 8 nella planimetria allegata all'atto di vincolo a parcheggio rogato dal notaio [REDACTED] in data 07/05/1996, rep. N. 50366/17870, registrato il giorno 09/05/1996 al n. 3211, trascritto a Catania in data 09/05/1996 ai nn. 15244/11762. Uso e godimento limitati, nel tempo e nella destinazione per come al successivo atto di vincolo a parcheggio (07/05/1996), fino ad eventuale diversa disposizione dell'assemblea condominiale.

Risposta al quesito "b": verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramen-

Publicazione
ripubblicazione o ripro



A
G

L'oggetto del pignoramento è la QUOTA pari a $\frac{1}{2}$ di una villetta appartenente esclusivamente al Debitore Esecutato e alla sua coniuge, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, avendolo acquistato in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 02/04/2008 rogato dal notaio [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al quesito "d": accertare l'esatta provenienza dei beni, 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.

L'immobile oggetto di esecuzione forzata risulta pervenuto al Debitore Esecutato e al coniuge per atto di compravendite del 02/04/2008, a rogito del notaio [REDACTED] rep. N. 61015/25435, trascritto presso i RR.II. di Catania il 04/04/2008 ai nn. 19173/12703.

Tale immobile, a sua volta, era stato acquistato dai venditori tramite atto di compravendita del 07/04/1998 a rogito del [REDACTED] [REDACTED] rep. 52340 e trascritto presso i RR.II. di Catania il 09/04/1998 ai nn. 10523/8278.

N.B. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro



la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente l'eventuale difformità.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno permesso di accertare quanto segue:

L'abitazione risulta essere stata costruita, con concessione edilizia n. 43/90 (e successiva variante in corso d'opera) rilasciata dal Comune di Mascalucia il 31/05/1990 (pratica edilizia n. 20/88), con dichiarazione di conformità e autorizzazione di abitabilità/agibilità del 20/06/1996.

Durante i rilievi eseguiti dallo scrivente sono state individuate alcune modifiche realizzate nell'immobile che di seguito si riassumono:

modifiche al piano rialzato:

- Realizzazione di una camera in sostituzione della cucina prevista nel progetto autorizzato indicata nell'atto di compravendita e nella planimetria depositata in Catasto.

N.B. Rispetto al disegno della planimetria catastale è stato costruito, in osservazione allo stato autorizzato, un muro divisorio in continuazione di quello del corpo scala, che conduce nel piano inferiore, ed è stata collocata in esso una porta che immette nel disimpegno che collega i vani retrostanti rappresentati da lavanderia, bagno e da una camera. Questa annotazione ai fini di un eventuale aggiornamento della planimetria catastale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Spazi esterni della corte esclusiva:**Difforme dallo stato autorizzato e non sanabile è**

- la realizzazione sul lato est del giardino della costruzione con pilastri in cemento armato, avente ampie vetrate e chiusure con infissi in alluminio e vetro camera, di circa 28 m², con funzione di gazebo/locale tecnico e che ha determinato un abusivo aumento di volume.

Anche per tale abuso non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria né è possibile sanarlo ai sensi dell'art 36 del Dpr 380/2001, ai sensi dell'art 40 della legge 47/85 o dell'art 46 del Dpr 380/2001; infine non risulta sanabile ai sensi del D.L. 269/2003. Su di esso non pendono oggi procedure amministrative e sanzioni.

Per quanto riguarda i costi stimati da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, si riportano gli importi, comprensivi di ogni onere concessorio od altra spesa, di seguito:

1	Regolarizzazione prospetto nord e piccole difformità esterne	€ 5.000,00
2	Cambio destinazione d'uso piano	€ 4.000,00
3	Demolizione volume su lato est e smaltimento dei materiali di risulta	€ 5.000,00
4	Ripristino del volume del piano cantinato allo stato autorizzato	€ 10.000,00
Totale		€ 24.000,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Risposta al quesito "k": verificare, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicante potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 S.D.P.R. 380/01, chiarire, quindi, se i cepti 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

L'immobile oggetto di esecuzione forzata è stato realizzato in conformità ai progetti autorizzati e per esso è stata rilasciata l'abitabilità, come descritto nella risposta al quesito i).

Per quel che riguarda gli abusi commessi in data successiva al rilascio del titolo abitativo, si rimanda alla risposta al quesito j) precedente che riferisce sulla sanabilità delle opere realizzate in assenza di autorizzazione e sulla necessità di rimozione di quelle non sanabili che richiedono il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato. Nella risposta al quesito j) sono inoltre stati quantificati i costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di autorizzazioni.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Tutte le opere abusive, riscontrate durante i rilievi, risultano non essere state accertate dall'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Mascalucia che, pertanto, non ha emanato sanzioni amministrative.

Risposta al quesito "l": in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione di proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegando le in quota.

Si ribadisce che l'immobile oggetto di esecuzione forzata è stato realizzato in conformità ai progetti approvati e per esso è stata rilasciata l'abitabilità, come descritto nella risposta al quesito i).

È stato accertato che sull'immobile, alla data del sopralluogo, non sono state emesse ordinanze di demolizione o sanzioni amministrative ad opera di Enti Pubblici.

Risposta al quesito "m": verificare 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.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Risposta al quesito "p": accertare 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.

Le spese fisse annuali di gestione e manutenzione condominiale ammontano per l'immobile in esame ad € 300,00. Il complesso condominiale risulta autogestito dai residenti che, a turno, svolgono le funzioni amministrative.

Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva non risultano pendenti spese condominiali non pagate.

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

L'immobile risulta abitato [REDACTED]. L'occupazione da parte del Debitore del bene oggetto di Esecuzione è apparsa chiara al momento del sopralluogo ed è inoltre stata confermata dal condomino incaricato all'amministrazione del Condominio.

Risposta al quesito "r": elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendi-

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ta, 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.

In risposta al presente quesito, si procede alla descrizione dell'immobile, sottoposto a esecuzione forzata, indicando ogni elemento utile ai fini della vendita.

Quota pari a 1/5 di unità abitativa, sita in Via Porto Marretti, 17, interno 1, palazzina C:

Dati catastali: Foglio 13 del Comune di Mascali (CT), particella n. 122, sub 9. Categoria A/7, Classe 1.

Vani catastali: 7,5; rendita € 542,28.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Superficie catastale pari a 171 m², che si riduce a 162 m² escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Porto Marretti, 17, interno 1, palazzina C del Complesso Edilizio denominato "Le Ville di Andromeda"– Mascalucia (CT).

Esposizione: est-ovest.

Confini: a nord con stradella interna del complesso residenziale, da cui ha si accede tramite un cancelletto; a sud con un'altra unità immobiliare appartenente a terzi; ad ovest con la suddetta stradella interna, dove è presente un altro ingresso; ad est con proprietà di terzi.

Descrizione: [REDACTED] villetta, facente parte di un complesso residenziale denominato "Le Ville di Andromeda", che si sviluppa su tre livelli: piano rialzato, piano primo e piano seminterrato ed ha intorno corte esclusiva sui lati est, nord ed ovest.

Al piano rialzato vi è un salone, una camera bagno e lavanderia; al primo piano vi sono tre camere (una con bagno esclusivo) ed un bagno.

Al piano seminterrato vi è un openspace costituito da salone e cucina, oltre a bagno, disimpegno e ripostiglio, realizzati questi ultimi in assenza di autorizzazioni urbanistiche. (ampliamento volumetrico abusivo).

Il piano rialzato e il primo, hanno un'altezza di circa 2,75 metri, mentre nel seminterrato varia da 2,30 m a 2,95 m.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



L'impianto di riscaldamento è a gas alimentato da bombole, ma è possibile l'allacciamento al bombolone condominiale e sono in corso lavori di allacciamento alla rete del gas di città.

Nei piani superiori vi sono i termosifoni, mentre nel piano seminterrato sono stati rimossi e il riscaldamento avviene tramite pompe di calore.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

Ha ottime rifiniture interne, infissi in alluminio anodizzato, mattonelle in gres porcellanato.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti interni con laterizi; la copertura della villetta è a tegole.

La superficie commerciale risulta pari a circa 188,05 m² e i coefficienti utilizzati per il calcolo della stessa sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficienti %	Superficie commerciale
Abitazione	162,00	1,05	170,10
Balconi scoperti	28,80	primi 25 m ² = 0,25 m ² eccedenti = 0,10	6,25 0,38
Corte e giardino	466,00	primi 25 m ² = 0,10 m ² eccedenti = 0,02	2,50 8,82
Totale superficie commerciale (m²)			188,05

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata non conforme allo stato di fatto poichè all'interno della stessa non figurano le modifiche descritte al quesito i) e che giustificano la produzione da parte dello scrivente di una planimetria dello stato dei luoghi.

Ricade nella zona D2 (Commerciale) del P.R.G. del Comune di Mascalucia.

Anno di costruzione: 1991.

Abitabilità rilasciata in data 20/06/1996.

Condizioni: ottime.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta disabitato e in possesso del XXXXXXXXXX

Risposta al quesito "s": determinare il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La presente valutazione dell'immobile è basata sull'aspetto economico del più probabile valore agli attuali prezzi di mercato, cioè sul giusto prezzo che, a giudizio dei periti, si realizzerebbe in una libera compravendita per tali immobili al momento attuale.

Lo scrivente è giunto al più probabile valore di mercato nel modo seguente: è stata adottata, in una prima fase, una stima sintetica comparativa, dopo avere espletato indagini riguardanti compravendite d'immobili comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i loro caratteri intrinseci ed estrinseci, confrontando tali risultati con le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

È stata fatta anche la stima di detto bene per capitalizzazione del reddito, da esso ritraibile annualmente, allo scopo di mediare i risultati così ottenuti con quelli derivanti dalla stima sintetica per comparazione precedentemente eseguita.

Unità abitativa sita in Via Porto Marretti, 17, interno 1, palazzina C:

Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 188,05 m²
- Valore al metro quadro: € 1.350,00

Valore abitazione: € 1.350,00 × 188,05 m² = € 253.867,50.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

Rn (canone annuo) = € 900,00 × 12 mesi = € 10.800,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione: $V^0 = Rn/r$

Valore dell'abitazione: € 10.800,00/0.04 = € 270.000,00.

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media: $(253.867,50 + 270.000,00)/2 = € 261.933,75$.

Valore medio dell'abitazione = € 261.933,75.

Decurtazioni: si procede agli adeguamenti e correzioni alla stima, decurtando, adesso, gli oneri precedentemente descritti e stimati (nella risposta al quesito "j") per la regolarizzazione dell'immobile, comprensivi di ogni onere concessorio od altra spesa, pari a € 24.000,00.

Valore dell'abitazione = € 261.933,75 - € 24.000,00 = € 237.933,75.

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in ottime condizioni d'uso e manutenzione;
- è abitato e in possesso del Debitore Esecutato.

Risposta al quesito "t": tenere conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

In considerazione di tale assenza di garanzia, si procede riducendo del 20% il prezzo di mercato stimato per l'immobile oggetto di causa: € 237.933,75 - 20% = € 190.347,00.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Valore della quota pignorata, pari a $\frac{1}{2}$ indiviso dell'unità abitativa: € 190.347,00/2 = € 95.173,50

Il prezzo finale stimato del bene oggetto di procedura esecutiva viene approssimato al migliaio più prossimo, come richiesto dal mandato, ed è pertanto pari ad € 95.000,00 (diconsi novantacinquemila/00).

Risposta al quesito "u": indicare 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.

È opportuna la vendita del bene, costituito dalla QUOTA pari a $\frac{1}{2}$ dell'unità abitativa indivisa, in unico lotto:

Valore complessivo lotto = € 95.000,00 (diconsi novantacinquemila/00).

Risposta al quesito "v": allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.

La documentazione richiesta è stata prodotta ed è presente tra gli allegati.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Risposta al quesito "w": accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Il bene stimato non risulta comodamente divisibile.

Risposta al quesito "x": nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine 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 tenere 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 precedente.

Il bene pignorato è uno solo e per lo stesso non è possibile predisporre alcun progetto di divisione.

SCHEDA LOTTO PREDISPOSTO PER LA VENDITA

Lotto	Descrizione	Valore stimato
Unico	<p>Quota pari a 1/5 di Villino indipendente.</p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Porto Marretti, 17, interno 1, palazzina C del Complesso Edilizio denominato "Le Ville di Andromeda" – Mascalucia (CT).</p> <p><u>Dati catastali:</u> Foglio 13 del Comune di Mascalucia (CT), particella n. 122, sub</p>	€ 95.000,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

9. Categoria A/7, Classe 1. Vani catastali: 7,5; rendita € 542,28.

Superficie catastale pari a 171 m², che si riduce a 162 m² escludendo le aree scoperte

Superficie commerciale 188,05 m².

Esposizione: est-ovest.

Confini: a nord con stradella interna del complesso residenziale, da cui ha si accede tramite un cancelletto; a sud con un'altra unità immobiliare appartenente a terzi; ad ovest con la suddetta stradella interna, dove è presente un altro ingresso; ad est con proprietà di terzi.

Descrizione: trattasi di una villetta, facente parte di un complesso residenziale denominato "Le Ville di Andromeda", che si sviluppa su tre livelli: piano rialzato, piano primo e piano seminterrato ed ha intorno corte esclusiva sui lati est, nord ed ovest.

Al piano rialzato vi è un salone, una camera bagno e lavanderia; al primo piano vi sono tre camere (una con bagno esclusivo) ed un bagno.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Al piano seminterrato vi è un openspace costituito da salone e cucina e altri vani (bagno, disimpegno e ripostiglio) realizzati in assenza di autorizzazioni urbanistiche.

Il piano rialzato e il primo, hanno un'altezza di circa 2,75 m, mentre nel seminterrato varia da 2,30 m a 2,95 m.

L'impianto di riscaldamento è a gas alimentato da bombole, ma è possibile l'allacciamento al bombolone condominiale.

Nei piani superiori vi sono i termosifoni, mentre nel piano seminterrato sono stati rimossi e il riscaldamento tramite pompe di calore.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

Ha ottime rifiniture interne, infissi in alluminio anodizzato, mattonelle in gres porcellanato.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti interni con laterizi; la copertura della villetta è a tegole.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

A
G

b) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro.

c) Verifica della proprietà in capo ai debitori: l'immobile oggetto di esproprio appartiene al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

d) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni: l'immobile in oggetto è stato acquistato [REDACTED]
[REDACTED] mediante atto di compravendita del 02/04/2008 rogato dal notaio [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. La continuità delle trascrizioni è stata verificata.

e) Documentazione: completa ai fini della procedura esecutiva.

f) Formalità gravanti sui beni: nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta, per un montante ipotecario di € 412.500,00 ed un capitale di cui € 275.000,00 in sorte capitale, il giorno 04/04/2008 ai nn. 19174/3221, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02/04/2008, ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. n. 61016/25436, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] pro-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pubblicazione in Tribunale di BLAS Espresso Dm. ARUBPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 BvHM# 669882762-002



prietari ciascuno di 1/2 dell'intero immobile indiviso, [REDACTED]

- **Atto di Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 05/11/2019 ai nn. 44643/32654, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Catania in data 25/09/2019 rep. 9754, a favore di [REDACTED]

- **Atto di Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 10/06/2020 ai nn. 22282/12695, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Catania in data 15/05/2020 rep. 2886, a favore di [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, trascritta il 13/08/2020 ai nn. 32703/3378, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Catania in data 28/04/2020 rep. 1709, a favore di [REDACTED]

g) Identificazione catastale: l'immobile è stato identificato e sono state descritte le difformità tra i dati presenti negli atti di causa e quelli emergenti dagli accertamenti, che giustificano l'elaborazione di una planimetria dello stato dei luoghi.

h) Destinazione urbanistica dei beni: dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico di Mascalucia, e dall'esame del Piano Regolatore è emerso che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona D2 (Commerciale) del P.R.G. del Comune di Mascalucia.

i) Conformità alle norme urbanistiche vigenti:

Gli accertamenti eseguiti presso gli Uffici Tecnici Comunali hanno permesso di accertare che l'immobile risulta essere stato fabbricato in conformità al progetto approvato e che per esso è stata rilasciata l'abitabilità.

Durate i rilievi eseguiti dallo scrivente, sono state individuate delle modifiche realizzate in assenza di autorizzazioni.

j) Possibilità di condono: l'immobile risulta conforme allo stato autorizzato ad eccezione delle modifiche riscontrate in sede di

Publicazione
ripubblicazione o ripro



sopralluogo che risultano in parte regolarizzabili e in parte non, come meglio descritto nella risposta al quesito i).

- k) Verificare le condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 S.D.P.R. 380/01: l'immobile oggetto di esecuzione forzata è stato realizzato in conformità al progetto autorizzato e per esso è stata rilasciata l'abitabilità.

I costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili e del ripristino allo stato autorizzato, mediante demolizione di quelle non sanabili, sono stati quantificati e sono pari ad € 24.000,00.

- l) Oneri economici per l'eventuale demolizione degli immobili abusivi: l'immobile oggetto di esecuzione forzata è stato realizzato in conformità ai progetti autorizzati e per esso è stata rilasciata l'abitabilità, come descritto nella risposta al quesito i).

- m) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile diversi da quelli precedentemente descritti.

- n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili diversi da quelli precedentemente descritti.

- o) Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: l'immobile oggetto degli accertamenti non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata af-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

francazione o proprietà derivante da alcun vincolo sulla proprietà terriera.

p) Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese condominiali non pagate, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: le spese fisse annuali di gestione e manutenzione condominiale ammontano ad € 300,00. Dagli accertamenti espletati, risultano non essere pendenti spese condominiali nè procedimenti giudiziari.

q) Uso attuale degli immobili: L'immobile risulta abitato dal  

r) Elementi utili per la vendita:

- Lotto unico: QUOTA pari a $\frac{1}{2}$ di villino indipendente:

Ubicazione: Via Porto Marretti, 17, interno 1, palazzina C del Complesso Edilizio denominato "Le Ville di Andromeda" - Mascalucia (CT)..

Dati catastali: Foglio 13 del Comune di Mascalucia (CT), particella n. 122, sub 9. Categoria A/7, Classe 1. Vani catastali: 7,5; rendita € 542,28.

La **superficie commerciale** risulta pari a circa 188,05 m².

Anno di costruzione: 1991.

Condizioni: ottime.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti interni con laterizi. La copertura del tetto è a tegole.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Confina: a nord con stradella interna del complesso residenziale, da cui ha si accede tramite un cancelletto; a sud con un'altra unità immobiliare appartenente a terzi; ad ovest con la suddetta stradella interna, dove è presente un altro ingresso; ad est con proprietà di terzi.

Esposizione: est-ovest.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

L'impianto di riscaldamento è a gas alimentato da bombole, ma è possibile l'allacciamento al bombolone condominiale.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata non conforme allo stato di fatto poiché all'interno della stessa non figurano le modifiche, descritte al quesito i) e che giustificano la produzione di una planimetria dello stato dei luoghi.

Ricade in zona D2 (Commerciale) del P.R.G. del Comune di Mascalucia.

Valore stimato del bene intero = € 190.000,00 (diconsi centonovantamila/00).

Valore stimato del lotto (QUOTA pari a 1/2 di bene indiviso) = € 95.000,00 (diconsi novantacinquemila/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e precisazioni.



ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i seguenti elaborati:

- A. Verbale di inizio operazioni peritali.
- B. Documentazione fotografica.
- C. Atto di acquisto.
- D. Planimetria catastale.
- E. Planimetrie dello stato dei luoghi.
- F. Visura catastale storica.
- G. Estratto di mappa.
- H. Visure ipotecarie aggiornate.

Catania li, 8 Febbraio 2022

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Giuseppe Di Blasi)



Publicazione
ripubblicazione o ripro

