TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristiana Delfa

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 540/2024 R.G. Es.

L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA

Dott. Arch. Antonio Sabella

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f0c78

INDICE:

Pag. 2 – OGGETTO

Pag. 2 – LA NOMINA E IL MANDATO

Pag. 4 – LE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 6 – STIMA DELL'IMMOBILE sito nel comune di Catania Via Giuseppe Sessa n.1 secondo piano composto da 4 vani ;

1) Identificazione dell'immobile;
2) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita;
3) Valutazione dell' immobile;

Pag. 15 – PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Pag. 16 – ALLEGATI

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f08c78

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

A - OGGETTO:

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile iscritta al n. 540/2024 R.G.E. tra AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. nei confronti di debitore esecutato.

B - LA NOMINA E IL MANDATO

Con Verbale del 4/09/2025 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cristiana Delfa nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

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

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

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa*verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f0c78

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

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

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

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

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

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

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

l.elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempiola 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

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f06c78

servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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

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

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.
Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

L'Ill.mo G.E. assegnava al sottoscritto giorni 120 dal conferimento di incarico.

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f0c78

C - LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto dopo aver ricevuto il decreto di nomina, convocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 23/09/2025 (cfr. all.1), per il giorno 07/10/2025 alle ore 15,30 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.

Nel giorno 07/10/2025 alle ore 15,30 (cfr. all.2) lo scrivente si recava sul luogo oggetto di stima sito in Via Giuseppe Sessa n. 1 Scala C nel comune di Catania, dove avevo fissato il sopralluogo. Qui per la parte procedente non si è presentato nessuno mentre per la parte debitrice era presente il debitore esecutato. Inoltre era presente l'Avvocato Anna Rita Lo Giudice nominato Custode Giudiziario.

Alla presenza della parte, procedevo alla ricognizione dei luoghi, alla loro misurazione, nonché all'esecuzione di rilievi fotografici, prendendo appunti in separati fogli. A questo punto alle ore 16,00 concludevo le operazioni peritali di accesso. Successivamente, lo scrivente passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli.

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

L'immobile, sito nel Comune di Catania, in Via Giuseppe Sessa n. 1, è intestato a debitore esecutato, nato a [redacted] e risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, (cfr. all. 4, 5) così come segue:

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f06c78

appartamento: foglio 28, particella 2515, sub. 32, Categ. A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 185,92

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

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

Inoltre dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato.

c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di <u>successione mortis causa</u>verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, del 08/08/2024, ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 6), l'immobile risulta intestato ai debitori esecutati così come segue:

debitore esecutato, nato a [redacted] proprietà per 1/1

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

Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dal Notaio V. Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere, del 08/08/2024, l'immobile in oggetto è pervenuto a debitore esecutato per i diritti paria 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per atto di vendita del 12/10/2006 in Notaio Corsaro Daniela di Catania rep. 51045/12395, trascritto il 13/10/2006 ai n.ri 66856/38699 da Istituto per l'edilizia

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040bf06c78

Popolare di San berillo S.p.A. con sede in Catania C.F. 00551280878 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Catania.

A Istituto per l'edilizia Popolare di San berillo S.p.A. con sede in Catania C.F. 00551280878 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio.

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

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;*

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

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

Le ricerche da me svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico, che riporta le formalità registrate dopo il 1990 (cfr. all. 8), e dei registri cartacei, hanno messo in luce le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Corsaro Daniela repertorio n. 51046/12396 iscritta in data 12/10/2006 per € 100.000,00 a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A a carico di debitore esecutato nato a [redacted] in data [redacted] CF [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] CF [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà. (cfr. all. 6)
- Pignoramento immobiliare n. 2024 del 05/07/2024 a favore di "Amco-Asset Management Company S.p.A. numero 40330/30569 contro debitore esecutato

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f06c78

nato a [redacted] CF [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] CF [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà. (cfr. all. 6)

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.*

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, nonché dal rilievo degli immobili (All. 5) per cui si procede è possibile confermarne l'avvenuto accatastamento. Seppure in fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Precisamente sono state eliminate delle pareti divisorie all'interno dell'appartamento. Inoltre è stata chiusa una parte di ballatoio per realizzare una veranda. (All. 5)

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

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Catania. Pertanto, alla luce di quanto stabilito dall'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, non si concretizza la finalità di acquisizione del C.D.U.

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;*

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f06c78

Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, il sottoscritto ha appurato che l'immobile è conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Catania, in quanto risulta avere la licenza edilizia con provvedimento del 21/03/1963 numero 145 e Certificato di abitabilità del 27/07/1965 (cfr. all. 8)

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Precisamente sono eliminate delle pareti divisorie all'interno dell'appartamento. Inoltre è stata realizzata una veranda chiudendo una parte di ballatoio.

Per la lavorazioni di cui sopra si prevede l'importo di € 7.000,00 per spese tecniche, burocratiche ed i costi per la voltura catastale.

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

L'immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale, per le quali non sono state presentate domande di sanatoria.

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

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente constatava la piena disponibilità del bene pignorato in capo ai debitori, ovvero che detto immobile non era nella disponibilità di terzi.

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040bf08c78

1. *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;

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Catania, e fa parte di una delle zone residenziali di edilizia economica popolare del territorio. L'immobile è ubicato al secondo piano di un edificio di quattro piani fuori terra. (foto 1)

Riporto di seguito la descrizione dell'appartamento.

Appartamento al secondo piano: si sviluppa per una superficie utile coperta di circa mq. 71,00 su un livello per una altezza di circa ml. 3,00. La planimetria catastale allegata agli atti, si presenta non conforme, in quanto sono state eliminate delle pareti divisorie all'interno dell'appartamento. Inoltre è stata realizzata una veranda chiudendo una parte di ballatoio. (foto 7-8)

L'ingresso all'appartamento, avviene mediante una porta che fa entrare su un soggiorno/pranzo. (foto 2-3) Verso est si accede ad una stanza da letto (foto 5) a sud al bagno (foto 4) e alla lavanderia (foto 6). L'immobile al suo interno si presenta in buono stato di conservazione. Al momento del sopralluogo, l'immobile era caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti: Pavimenti in gres porcellanato; Pavimenti del bagno e della cucina in maiolica, Battiscopa in ceramica e legno; Pareti della cucina pitturate con idropittura; Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,20; Soffitto pitturato con idropittura; infissi interni ed esterni in alluminio; impianti elettrico e idrico sottotraccia;

Data di costruzione:I lavori originari risultano iniziati al 1960.

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f06c78

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

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

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

Per ciò che concerne il contesto, l'immobile è ubicato in un area periferica, ottimamente collegata alle principali arterie viarie della città, discretamente fornita di servizi pubblici con discrete possibilità di parcheggio pubblico.

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

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

Considerando un valore per metro quadro pari a circa €. 900,00 e calcolando gli opportuni valori per gli altri locali di pertinenza sopra descritti, si determinano i seguenti importi:

Appartamento su un piano di mq. 71,00 circa €. 63.900,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15% del valore stimato il valore finale risulta essere € 54.315,00

A questi valori va detratto l'importo di € 7.000,00 relativo alle spese da sostenere per per il costo della regolarizzazione catastale e la realizzazione di una veranda chiudendo una parte di ballatoio di cui si è detto prima, ovvero:

Totale del valore stimato dell'immobile: € 47.315.00

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f06c78

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

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione, nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, è ragionevole la vendita in UN LOTTO.

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

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

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

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

q. *nel caso in cui siano presenti* ***più beni pignorati in quota*** *il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*
A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f08c78

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

E) PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

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

Trattasi sostanzialmente di un appartamento al secondo piano con superficie commerciale pari a mq 71 in discrete condizioni ubicato in un edificio di quattro piani fuori terra, sito in Catania Via Giuseppe Sessa n. 1, il cui valore è stato stimato pari a:

Totale del valore stimato: € 47.315,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 14 pagine dattiloscritte, nonché da n.8 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

F) ELENCO ALLEGATI

1. Corrispondenza
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Certificato planimetrico
6. Elenco sintetico delle formalità
7. Atto di Compravendita
8. Licenza edilizia

Catania 28/11/2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Sabella

Firmato Da: ANTONIO SABELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ad07b6cbfd025c63e703c040b6f06c78