Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.316/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARIA ACAGNINO

PROCEDENTE :	**CONTRO:**
ING BANK N.V.	**********

RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A
Versione privacy



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

1. **Appartamento** sito in Catania (CT), Viale Nitta n.14/e, censito al catasto fabbricati, al foglio 36 part.1144 sub 5;
2. **Garage** pertinenziale sito in Catania (CT), Viale Nitta n.14/e, censito al catasto fabbricati, al foglio 36 part.1144 sub 25;

Localizzazione Catania (CT), - Viale Nitta	**Procedura N.316/2025** ING Bank N.V. contro **********
G.E Dott.ssa Maria Acagnino Sezione esecuzioni Immobiliari	**C.T.U** Ing. Fabrizio Rosario Puglisi Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia Tel. 3405674922 Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu
File: 316_2025_PT_A	**Deposito:** Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
Data: 01 Luglio 2026	**Timbro**
Firma	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Indice

Premessa **2**
Quesito a **3**
Quesito b **3**
Quesito c **4**
Quesito d **4**
Quesito e **5**
Quesito f **5**
Quesito g **6**
Quesito h **6**
Quesito i **6**
Quesito j **6**
Quesito k **7**
Quesito l **7**
Quesito m **9**
Quesito n **9**
Quesito o **9**
Quesito p **9**
Quesito q **10**
Quesito r **10**
Quesito s **14**
Quesito t **15**
Quesito u **20**
Quesito v **21**
Quesito w **21**
Quesito x **22**
Conclusioni **23**
Prospetto riassuntivo dell'immobile **25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Premessa

In esito al decreto di nomina, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Acagnino, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale, che il giorno 03/04/2026 depositava telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico.

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, accertata la disponibilità del custode giudiziario nominato, dott.ssa Gaetana Foti Belligambi, comunicava con nota del 08/04/2026 *(allegato n.1)* alle parti, a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 21/04/2026 ore 10:00 presso gli immobili pignorati siti in Catania (CT).

Il giorno stabilito, sui luoghi convenuti, erano presenti i debitori esecutati, ed il custode nominato dott.ssa Gaetana Foti Belligambi; gli intervenuti hanno consentito al sottoscritto di eseguire il sopralluogo degli immobili pignorati, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- la verifica delle condizioni per dichiarare gli immobili adibiti a prima casa;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;
- l'acquisizione della documentazione urbanistica e giuridica in possesso dei debitori esecutati.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo *(allegato n.2).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Quesito 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;

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da "ING Bank N.V" datato 22/05/2025, che ha dato origine al procedimento n.316/2025, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni:

1 **Appartamento** sito in Catania (CT), Viale Nitta n.14/e, censito al catasto fabbricati, al foglio 36 part.1144 sub 5;

2 **Garage** pertinenziale sito in Catania (CT), Viale Nitta n.14/e, censito al catasto fabbricati, al foglio 36 part.1144 sub 25;

Per quanto riguarda i confini,

L'immobile n.1, confina:

- a *nord* con corte condominiale;
- ad *est* con vano scala;
- ad *ovest* con altra u.i.u;
- a *sud* con corte condominiale;

L'immobile n.2, confina:

- a *nord* con terrapieno;
- ad *est* con altra u.i.u;
- ad *ovest* con altra u.i.u;
- a *sud* con corsia di manovra.

Quesito 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **sono formalmente corretti.**

Tuttavia, il sottoscritto segnala che, sia nella nota di trascrizione, che nell'atto di pignoramento, la quota pignorata ad entrambi i coniugi, è pari ad 1/1 in regime di comunione legale dei beni, quando in realtà la quota loro pignorabile sarebbe pari ad ½ in regime di comunione legale; in ogni caso, la quota complessivamente pignora, consta dell'intero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Quesito c

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando ne 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;

Quesito 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;

Come risulta dalla certificazione notarile del 16/06/2025 a firma del Notaio Vincenzo Calderini *(allegato n.4),* dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*) e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto (*allegato n.6*):

1. la piena proprietà **degli immobili n.1-2**, è pervenuta ai debitori esecutati per la quota di ½ di ciascuno, in comunione dei beni,

- in parte, per la sola proprietà superficiaria, per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Catania del 10 luglio 2012 repertorio n. 3673 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 13 settembre 2012 al numero di registro generale 43005 e numero di registro particolare 34699 da *Edil Perla Società Cooperativa A R.l.* con sede in Catania C.F. 01302540875 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria degli immobili siti nel comune di Catania
- in parte, per acquisizione della proprietà dell'area, con atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Magnano Di San Lio Emanuele del 2 agosto 2013 repertorio n. 51590/15835 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 13 agosto 2013 al numero di registro generale 44507 e numero di registro particolare 36222 da potere del Comune Di Catania con sede in Catania C.F. 00137020871 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Catania.

2. A Edilperla Soc. Coop. A R.l. con sede in Catania C.F. 01302540875 per i diritti pari a 1/1 di superficie l'immobile NCT Foglio 36 Particella 169 è pervenuto per atto pubblico notarile di convenzione edilizia del Notaio Dott. Giuseppe Reina del 18 agosto 1997 repertorio n. 10402/5660 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 26 agosto 1997 al numero di registro generale 26715 e numero di registro particolare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf7016877225 6becfb787a

20639 da Comune Di Catania con sede in Catania C.F. 00137020871 per i diritti pari a 1/1 di superficie dell'immobile sito nel comune di Catania

Quesito 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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

Quesito 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;

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE** del 13/12/2016 - Registro Particolare 5987 Registro Generale 45499
Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 279323/29947 del 24/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

  A favore: ING Bank

  Contro: Debitori esecutati

- **TRASCRIZIONE** del 16/06/2025 - Registro Particolare 20936 Registro Generale 27718
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 4544 del 22/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

A favore: ING Bank

Contro: Debitori esecutati

Quesito 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;

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3)*, ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, gli immobili presentavano alcune modifiche interne.

In particolare, rispetto le planimetrie vigenti, il sottoscritto ha rilevato:

1. Diversa distribuzione interna con spostamento vano cucina, utilizzo lavanderia come secondo bagno, immobile n.1;

Quanto esposto sopra, è evidenziato nella nuova planimetria (*allegato n.5*), che descrive lo stato di fatto degli immobili.

Quesito h

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

Per gli immobili, il sottoscritto non ha ritenuto necessario procedere con la richiesta in oggetto in quanto trattasi di lotto già edificato per intero.

Quesito 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;

Quesito j

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

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;

Quesito 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, 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.

Quesito l

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.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania (CT), dai titoli di provenienza e dai documenti forniti dal debitore al sottoscritto, emerge che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato con concessione edilizia n. 22/0480 del 18/05/1999; successivamente è stata presenta istanza di condono edilizio, dal debitore esecutato, ai sensi della L.326/03 – L.R.15/04 in data 01/03/2013 prot 68748, per modifiche interne; quest'ultima è stata conclusa con perizia giurata sostitutiva della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.17 L.R. 4 del 16/04/2003.

Confrontando pertanto gli elaborati progettuali, con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è possibile evidenziare le seguenti difformità:

1 Diversa distribuzione interna con spostamento vano cucina, utilizzo lavanderia come secondo bagno, immobile n.1;

Per la regolarizzazione di tali opere, sarà pertanto necessario procedere con il deposito di CILA tardiva e deposito DOCFA, considerando una sanzione minima pari a 1.000,00€, ed un costo totale non inferiore a **2.500,00 €.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a



(1)



(2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a



(3)

Foto 1-2-3 – Vista sulla nuova posizione della cucina, sul vano modificato e sulla lavanderia

Quesito 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.

Quesito n

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Quesito 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.

Quesito 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

La parte del fabbricato oggetto della procedura, allo stato di fatto, risulta dotato di amministratore condominiale, in nome dell'Avv. Katerina Kanà, con importo bimestrale pari a circa 50,00€, la quale non ha riferito al sottoscritto che non si rilevano quote mancanti da parte dei debitori.

Non risultano spese straordinarie deliberate/da deliberare nelle prossime assemblee; tuttavia si evidenzia l'esigenza di prossimi lavori per ripristinare l'impermeabilizzazione della corte a piano terra, la quale determina infiltrazioni d'acqua al piano garage ed il ripristino delle rifiniture del garage stesso.

Non risultano formalità gravanti, di tipo condominiale, sugli immobili in oggetto.

Quesito q

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, gli immobili risultavano abitati dai debitori esecutati e dalla loro famiglia, quale unica unità immobiliare in loro possesso ed uso.

Quesito 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 alloro adeguamento;

Inquadramento territoriale:

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona Ovest del Comune di Catania (CT), precisamente in Viale Nitta n.14/E. La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diversi fabbricati, per lo più di natura condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

La zona risulta di comodo accesso. Nonostante sia situato in zona periferica, servizi ed uffici pubblici sono facilmente raggiungibili, come l'ospedale San Marco, scuole pubbliche e diversi centri commerciali; presenti anche diverse attività commerciali, più piccole, nelle immediate vicinanze.

Il quartiere in questione è quindi caratterizzato da una tipologia residenziale dotata di servizi.

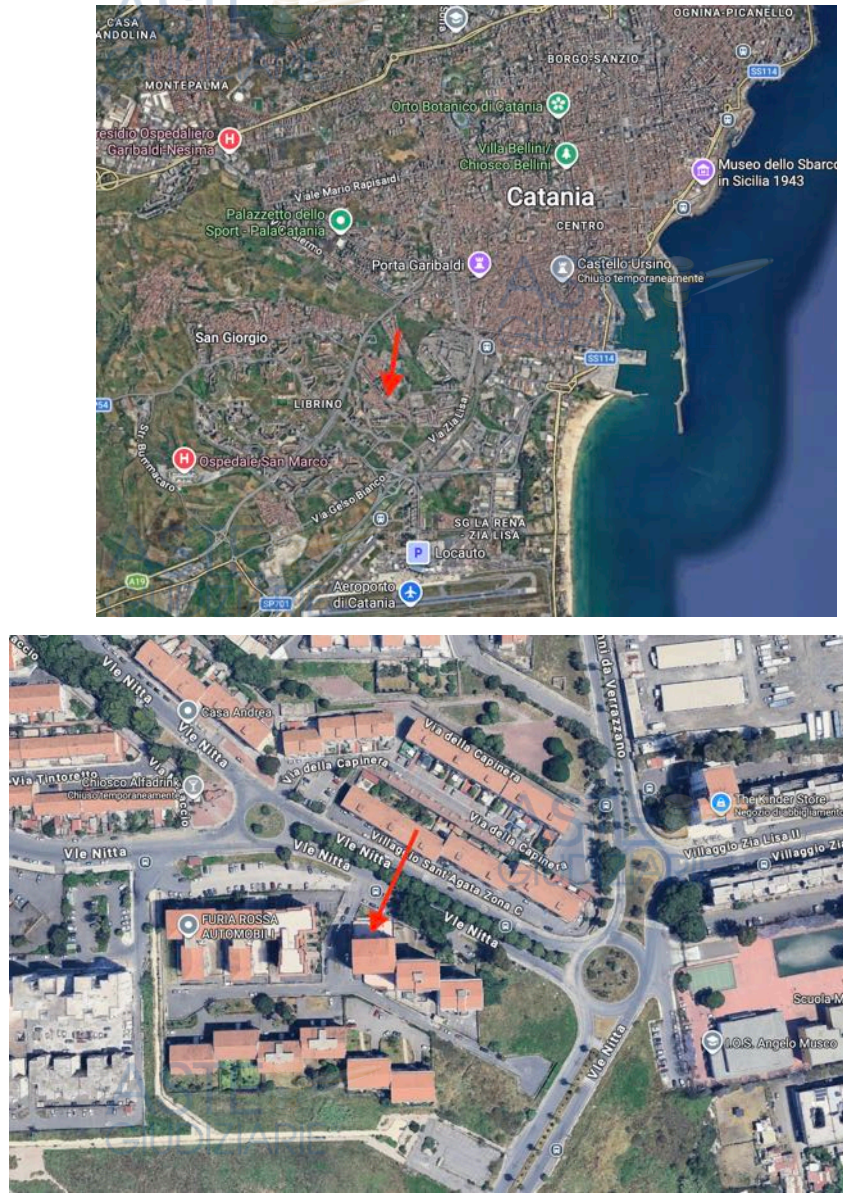

Figura 1 – Inquadramento territoriale

Descrizione degli immobili:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è costituito da nove elevazioni fuori terra oltre sottotetto e seminterrato.

- *Struttura*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf7016877225 6becfb787a

La realizzazione originaria dell'edificio è avvenuta negli anni 2000, pertanto **con criteri antisismici**. La funzione portante è assolta prevalentemente da elementi in c.a. Le tramezzature interne sono realizzate in forati. Il fabbricato presenta visuale aperta sui 4 lati, con vista sull'Etna nella zona Nord e sul golfo di Catania nella zona Sud-Est.

- *Finiture esterne*

Il fabbricato risulta rifinito con tonachina color salmone, in buone condizioni di manutenzione.
I balconi dell'immobile n.1 , con superficie pari a 22,00 mq a Sud, e pari a circa 14,00 mq verso Nord, risultano pavimentati con piastrelle tipiche per esterno color beige; l'illuminazione esterna è presente con applique poste nelle pareti; si specifica che quest'ultimo presenta il ballatoio superiore da ripristinare e la pavimentazione in parte da ripristinare in quanto scollata.
Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta buone rifiniture esterne.
- *Distribuzione e finitura interna immobile n.1*

Dall'ingresso condominiale, tramite vano scala, dotato di ascensore, rifinito con gradini in graniglia di marmo grigia, ringhiera in ferro color grigio, e pavimentazione color cotto è possibile accedere, previa porta blindata:

- alla zona soggiorno/cucina, con superficie utile di circa 33,00 mq, con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno chiaro, pareti rifinite con pittura color grigio/crema chiaro e parti rivestite con mattonelle color beige, oltre due porte-finestra nella zona Sud;
- ad un disimpegno, con superficie di circa 7,10 mq, con analoghe rifiniture;
- ad un vano di circa 17,80 mq, con analoga pavimentazione, pareti rifinite con pittura color grigio, oltre porta-finestra prospiciente il balcone lato Sud;
- ad un ripostiglio di circa 5,00 mq, con analoga pavimentazione e pareti rifinite con pittura color grigio;
- ad un disimpegno di circa 3,10 mq, con analoghe rifiniture;
- ad un vano di circa 12,10 mq, con analoga pavimentazione, pareti rifinite con pittura color lilla e controsoffitto in cartongesso, oltre porta-finestra prospiciente il balcone lato Nord;
- ad un bagno di circa 6,80 mq, con servizi, piatto doccia e finestra prospiciente il balcone lato Nord; pavimentazione analoga all'appartamento e pareti rivestite con mattonelle color indaco e controsoffitto in cartongesso;
- ad un vano di circa 22,10 mq, con analoga pavimentazione e pareti rifinite con pittura color nocciola e marrone, oltre porta-finestra prospiciente il balcone lato Nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

- completa l'immobile, un vano lavanderia, con accesso esterno da balcone lato Sud, con superficie di circa 3,00 mq, con finestra, pavimentazione e pareti rifinite con mattonelle color rosa e bianco; nello stesso è presente un wc.

Gli infissi esterni sono in pvc color bianco, in buone condizioni; gli infissi interni sono in legno color noce.

La superficie utile è pari a circa 110,00 m^2, l'altezza utile pari a 2,70m.

- Impianti Tecnologici e manutenzione immobile n.1

Per ciò che riguarda gli impianti elettrico ed idraulico, risultano sottotraccia ed in buono stato. Per il riscaldamento degli ambienti è presente l'impianto termico con caldaia e radiatori in alluminio, oltre climatizzatori in alcuni vani.

L'immobile n.1, sia internamente che esternamente, è in buone condizioni di manutenzione, con alcune zone da ripristinare per modeste fessure di assestamento.

- Descrizione immobile n.2 -

Il garage risulta accessibile sia dal vano scala interno che dalla scivola condominiale e relativa corsia di manovra che porta al piano seminterrato.

L'accesso al vano avviene tramite basculante in lamiera, con altezza utile pari a 2,00 m; l'area utile interna pari a circa 17,50 mq, con pavimentazione costituita da mattonelle color grigio chiaro, e pareti rifinite con tonachina color bianco; l'altezza utile interna è pari a 2,60 m.

In tale ambiente si denotano importanti infiltrazioni meteoriche dal piano sovrastante, in corrispondenza di aree condominiali, e per risalita umida, pertanto da ripristinare.

Consistenza superficie commerciale

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazze e similari ed aree scoperte di pertinenza in misura del 10%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate in gran parte attraverso le misurazioni dirette in loco. Si specifica inoltre che:

- l'immobile n.2 verrà considerato come partinenza dell'immobile n.1;

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m^2	COEFF.	SUP.COMME. m^2
Appartamento e garage	Superficie lorda app.	127	1	127
	Garage	20	0,5	10
	Balconi	36	0.3<25mq 0.1>25mq	8,6
	Totale	**183**		**145,6**
	Totale Superficie Commerciale			**146**

Quesito s

Determini 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Quesito t

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*" da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (***Kglob***). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

Stima immobili n.1, n.2– Appartamento e garage pertinenziale

Analisi di mercato:

A. *Offerte di Vendita*

Si rilevano n° 6 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima, ovvero ampio locale commerciale con pertinenze, ricavando il valore unitario medio di 1.003,00 €/mq:

- Viale Nitta – 850,00 €/mq
- Viale Nitta – 1.100,00 €/mq
- Viale Nitta – 1.200,00 €/mq
- Viale Nitta – 1.100,00 €/mq
- Viale Nitta – 900,00 €/mq
- Viale Nitta – 870,00 €/mq

B. Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf7016877225 6becfb787a

Va = da 800 €/m^2 a 1200 €/m^2

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima, arrotondato a cifra intera:

$$V_m = \frac{1003 + 800 + 1200}{3} = 1001{,}00\,\frac{€}{m^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$\boldsymbol{V_m} = valore\ medio\ ricavato\ da\ indagini\ di\ mercato$

$\boldsymbol{V_{mp}} = V_m\ x\ Kglob = valore\ medio\ ponderato$

$\boldsymbol{V_{finale}} = V_{mp}\ x\ \ m^2$

con

Kglob = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	K_Z =	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità (garage). Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici in buono stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.	K_{C1}=	0,9
	K_{C2}=	1
	K_{C3}=	1
Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf	K_F=	1
Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta poco razionale, fanno considerare media la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:	K_T=	1
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	K_{URB}=	1
Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a	K_A=	1
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive(impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 , L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - da regolarizzare si applicherà un coefficiente pari a:	K_{GIUR}=	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (non presenti), alle infiltrazioni di umidità (presenti), cedimenti	K_{CM}=	0,95

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

(non presenti). Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, sembra equo considerare un coefficiente pari a:		
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	K_{TC}=	1
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente **Kglob** intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob	
Kglob= K_z*K_{c1}*K_{c2}*K_{c3}*K_f*K_t*K_{urb}*K_a*K_{giur}*K_{cm}*K_{tc}	Kglob=	0,812

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente *Kglob=0,812*, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m²	**Valore medio ponderato €/m²**
1001,00	813,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

V_{mp} = 813,00 €/m²

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile, arrotondato a cifra intera, sia pari a:

V_{finale} = 813,00 €/m² x 146,00 m² = **€ 118.698,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Considerando inoltre gli oneri di regolarizzazione, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "*assenza di garanzia per vizi"*, in misura del **15%** del valore sopra determinato, il valore del bene oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro riassuntivo di stima				
Lotto	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale
Unico	€ 118.698,00	€ 2.500,00	€ 17.430,00	**€ 99.000,00**

Quesito 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.

Per quanto concerne le operazioni di vendita, in relazione alla tipologia, alla destinazione d'uso e alle caratteristiche del bene si ritiene che l'immobile debba essere venduto in un **unico lotto**.

Lotto unico:

Piena proprietà di un appartamento sito al piano terzo, e garage pertinenziale al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Catania (CT) Viale Nitta n.14/E; situato in zona periferica, buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

L'appartamento è composto da quattro vani, di cui uno soggiorno/cucina, due disimpegni, un bagno oltre lavanderia esterna e due ampi balconi. Buona la luminosità. buone le condizioni di manutenzione escluse modeste zone oggetto di ripristino.

Il garage, sito al piano seminterrato, presenta unico ambiente, con zone soggette ad infiltrazioni meteoriche e risalita umida, pertanto da ripristinare.

La superficie commerciale totale, considerando il garage pertinenziale, è pari a 146,00 m^2.

Gli immobili sono regolarmente accatastati; sono difatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.1144, sub 5 e 25; la planimetria catastale dell'appartamento, risulta tuttavia difforme dallo stato dei luoghi.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania (CT), dai titoli di provenienza e dai documenti forniti dal debitore al sottoscritto, emerge che il fabbricato di cui fanno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

parte gli immobili è stato edificato con concessione edilizia n. 22/0480 del 18/05/1999; successivamente è stata presenta istanza di condono edilizio, dal debitore esecutato, ai sensi della L.326/03 – L.R.15/04 in data 01/03/2013 prot 68748, per modifiche interne; quest'ultima è stata conclusa con perizia giurata sostitutiva della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.17 L.R. 4 del 16/04/2003.

Confrontando pertanto gli elaborati progettuali, con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è possibile evidenziare le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna con spostamento vano cucina, utilizzo lavanderia come secondo bagno, immobile n.1;

Per la regolarizzazione di tali opere, sarà pertanto necessario procedere con il deposito di CILA tardiva e deposito DOCFA, considerando una sanzione minima pari a 1.000,00€, ed un costo totale non inferiore a **2.500,00 €.**

Valore a base d'asta del lotto unico:

***V_{finale}*= € 99.000,00 (diconsi euro novantanovemila/00)**

Quesito v

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.

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (*allegato n.9*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3.*

Quesito 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.

Nel caso in esame trattasi di beni pignorati per l'intero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Quesito x

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

Vedi "*quesito w*".

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	Valore di stima
Unico	Appartamento e garage	Piena proprietà - N.C.E.U. foglio 36 part.1144 sub 5.25	**€ 99.000,00**

Lotto unico:

L'appartamento è composto da quattro vani, di cui uno soggiorno/cucina, due disimpegni, un bagno oltre lavanderia esterna e due ampi balconi. Buona la luminosità. buone le condizioni di manutenzione escluse modeste zone oggetto di ripristino.

Il garage, sito al piano seminterrato, presenta unico ambiente, con zone soggette ad infiltrazioni meteoriche e risalita umida, pertanto da ripristinare.

La superficie commerciale totale, considerando il garage pertinenziale, è pari a 146,00 m^2.

Gli immobili sono regolarmente accatastati; sono difatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.1144, sub 5 e 25; la planimetria catastale dell'appartamento, risulta tuttavia difforme dallo stato dei luoghi.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania (CT), dai titoli di provenienza e dai documenti forniti dal debitore al sottoscritto, emerge che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato con concessione edilizia n. 22/0480 del 18/05/1999; successivamente è stata presenta istanza di condono edilizio, dal debitore esecutato, ai sensi della L.326/03 – L.R.15/04 in data 01/03/2013 prot 68748, per modifiche interne; quest'ultima è stata conclusa con perizia giurata sostitutiva della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.17 L.R. 4 del 16/04/2003.

Confrontando pertanto gli elaborati progettuali, con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è possibile evidenziare le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna con spostamento vano cucina, utilizzo lavanderia come secondo bagno, immobile n.1;

Per la regolarizzazione di tali opere, sarà pertanto necessario procedere con il deposito di CILA tardiva e deposito DOCFA, considerando una sanzione minima pari a 1.000,00€, ed un costo totale non inferiore a **2.500,00 €.**

Valore a base d'asta del lotto unico:

***V_{finale}*= € 99.000,00 (diconsi euro novantanovemila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Acagnino e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 01 Luglio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto riassuntivo dell'immobile

Tribunale di Catania ***Sesta sezione civile*** ***Sezione esecuzioni immobiliari*** Procedimento N.316/2025 ING BANK N.V / **********	
Ubicazione	Catania (CT), Viale Nitta n.14/E
Proprietà	Proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni
Anno di costruzione	2000/2005
Identificativi catastali	***NCEU - Foglio 36 part.1144 sub 5*** ***NCT – Foglio 65 parti.1144 sub 25***
Destinazione d'uso	Residenziale
Superficie commerciale	146,00 m^2
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona periferica di Catania (CT)
Caratteristica tipologica	Immobile residenziale al piano terzo e garage al piano seminterrato, costruzione in buono stato, buon contesto circostante
Stato di conservazione	Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono complessivamente buone ma da ripristinare in alcune parti; le condizioni del garage sono scarse, con infiltrazioni meteoriche e risalita umida presenti
Tipologia immobiliare	Locale residenziale
Conformità	Lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale né con i titoli abilitativi
Titolo di provenienza	Atto di trasferimento+ atto di cessione diritti
Stato abitativo	L'unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato
Quota pignorata	Il pignoramento colpisce la piena proprietà
Metodo di stima applicato	Metodo per confronto diretto
Sintesi valutativa	Si consiglia la vendita in un unico lotto; valore stimato: **€ 99.000,00**
Data: 01 Luglio 2026	 Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

La presente Relazione Tecnica è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

• Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

• Verbale di sopralluogo

• Comunicazione alle parti

• Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

• Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati

• Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Planimetria dell'immobile, stato di fatto.
6. Titoli di provenienza
7. Stralcio progetto e titoli abilitativi.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a