

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)
Tel. 095/416636 # 347/6341576
ignazio.calaciura@gmail.com
ignazio.calaciura@ingpec.eu

PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio.

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

Procedura n° 208/2021 R.G.E.I.

1. Premessa.

Con ordinanza del 11/06/2024, il G.E. Dott.ssa Venera Fazio nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etnea n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 208/2021 R.G.E.I. promosso da [REDACTED] il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 18/06/24 con il conferimento del seguente mandato:

- 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 beni/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;

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;

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 casi 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) 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 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;

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;

- l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandone in quota;*
- 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;*
- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- 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;

- 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;*
- q) accerti se i beni pignorati siano occupati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto MOD. 4/REV).*
- r) elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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 conservazione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- 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);*
- t) tenga conto altresì della riduzione 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;*
- 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;*
- 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;

- 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;*
- 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio 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'apporcionamiento 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.

Prossima udienza 25/02/2025.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo pec del 05/07/24, la data, fissata per il giorno 15/07/24, del sopralluogo delle unità immobiliari pignorate site in Riposto (CT), Strada 11 Cosentino sn.

Il sopralluogo si effettuata alla presenza della debitrice esecutata che dichiarava di essere ivi residente (cfr. Allegato 1: Verbale di sopralluogo), realizzando un rilievo fotografico e planimetrico delle unità immobiliari pignorate.

Si precisa che l'esatto indirizzo è via Strada C3 n. 7, che risulta essere l'attuale accesso condominiale del fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato.

Successivamente, in data 05/11/24, è stata richiesta e concessa proroga di giorni 45.

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

3.1. Identificazione dei beni pignorati.

3.1.1. Immobili pignorati.



Le unità immobiliari pignorate, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento del 23/03/2021, trascritto il 09/04/21 ai nn. 15453/11551, a favore di [REDACTED] e contro la debitrice esecutata, risultano i seguenti:

- A) Proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento sito nel Comune di Riposto (CT) frazione Carrubba via Strada 11 Cosentino sn, edificio B8, censito in catasto al foglio 12 particella 773 sub 161.
- B) Proprietà per la quota di 1/1 del garage sito nel Comune di Riposto (CT) frazione Carrubba via Strada 11 Cosentino sn, edificio B8, censito in catasto al foglio 12 particella 773 sub 131.

3.1.2. Dati catastali.

Le unità immobiliari pignorate risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Riposto (CT), in ditta alla debitrice esecutata, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sono state acquisite le visure catastali (cfr. Allegato 2a – 2b) e le planimetrie catastali (cfr. Allegato 4a - 4b) delle due unità immobiliari pignorate, che dispongono dei seguenti dati catastali (dati identificativi e di classamento):

DATI CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE										
			DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
CATASTO FABBRICATI COMUNE DI RIPOSTO (CT)										
IMMOBILE	Indirizzo catastale	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Appartamento	Strada Cosentino - Undici n. sn piano: 2	12	773	161	-	A/2	7	5,5 vani	mq 96	€ 511,29
Garage	Strada Cosentino - Undici n. sn piano: S2	12	773	131	-	C/6	7	mq 17	mq 22	€ 64,09



L'unità immobiliare sub 161 deriva dall'unità f. 12 p. 773 sub 66 per variazione del 09/05/2013 pratica n. CT0133259 in atti dal 09/05/2013 Demolizione parziale – distribuzione degli spazi interni (n. 33142.1/2013).

Si precisa che l'attuale indirizzo è via Strada C3 n. 7.

3.1.3. Coerenze.

- Appartamento f. 12 p. 773 sub 161

L'unità immobiliare pignorata, ubicata al piano secondo, confina a nord con u.i. sub 65, ad est con vano scala e area su corte altra ditta, a sud con area su corte altra ditta, ad ovest con area su corte altra ditta e corte condominiale.

- Garage f. 12 p. 773 sub 131

L'unità immobiliare pignorata, ubicata al piano secondo sottostrada, confina a nord con corsia di manovra condominiale, ad est con garage sub 132, a sud con terrapieno e ad ovest con corte condominiale.

3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- Alla debitrice esecutata le unità immobiliari pignorate sono pervenute per la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 01/07/2013, rep. 12659/6570, notaio Marino Alessandro, trascritto in data 02/07/2013 ai nn. 37523/30730 da potere di [REDACTED];
- a [REDACTED], la quota pari a ½ di piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, è pervenuta per successione testamentaria di [REDACTED], registrata il



03/05/2004 al n. 435/181 Ufficio del registro di Acireale, trascritta il 15/03/2005 ai nn. 18788/10122; accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], trascritta in data 20/12/2011 ai nn. 62806/46295.

- Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze in capo a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

3.2. Formalità da cancellare.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 74512/17153 del 15/12/2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 12/12/2008 numero di repertorio 18989/7979 notaio Sebastiano Micali a favore di [REDACTED]
[REDACTED]. sede [REDACTED] contro [REDACTED] sede [REDACTED]
[REDACTED], capitale €. 5.000.000,00 Totale €. 10.000.000,00 durata 20 anni, gravante sul terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati.
- Annotazione ad iscrizione nn. 42030/4270 del 31/08/2012 derivante da frazionamento in quota del 21/06/2012 notaio Sebastiano Micali numero di repertorio 24448/11986 f. 12 p. 773 sub 66 - 131 quota n. 1 di €. 103.000,00 montante di €. 214.111,53.

3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi edilizi:



- Concessione Edilizia A6-0380 rilasciata in data 21/12/2007 al sig. [REDACTED];
- Concessione Edilizia A6-0381 rilasciata in data 26/01/2011 alla ditta [REDACTED];
- Concessione Edilizia A6-0383 rilasciata in data 23/11/2012 alla ditta [REDACTED].

In data 15/03/2016 la ditta [REDACTED] ha richiesto il certificato di abitabilità-agibilità (cfr. Allegato 9) allegando perizia giurata a firma del [REDACTED] che attesta l'ultimazione dei lavori avvenuta in data 11/01/2016 con comunicazione prot. 432 del 11/01/2016, l'autorizzazione allo scarico rilasciata in data 14/12/2012 e la conformità delle unità immobiliari ai grafici progettuali allegati alla Concessione Edilizia A6-0383 rilasciata in data 23/11/2012.

Si precisa che in seno alla suddetta richiesta di rilascio del certificato di abitabilità-agibilità sono esplicitate, tra le altre, le unità immobiliari pignorate sub 131 e sub 161.

Dall'accesso effettuato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Riposto è emerso che non esiste un Certificato di agibilità/abitabilità rilasciato per l'intero complesso edilizio in quanto, in base agli accordi presi con il Comune, il Costruttore doveva realizzare delle opere di urbanizzazione secondo una convenzione urbanistica stabilita con l'Ente del 10/10/2007, repertorio n. 2022. Tale obbligo del lottizzante doveva prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione entro l'area oggetto dell'intervento ed in particolare relative a spazi di sosta e parcheggio, spazi di verde pubblico e strade, tali opere sono state realizzate



solo in parte.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il mancato completamento delle opere suddette relativo a spazi collettivi costituisce una criticità attualmente non risolta da parte dello stesso Comune di Riposto.

Si rileva infine, ad ulteriore conferma di quanto accertato, che nell'atto di compravendita del 01/07/2013, rep. 12659/6570, notaio Alessandro Marino, trascritto in data 02/07/2013 ai nn. 37523/30730, mediante il quale la debitrice esecutata ha acquistato le unità immobiliari pignorate dalla ditta [REDACTED], è riportato quanto segue:

“la parte venditrice resta obbligata ed all'uopo assume ogni conseguente responsabilità a completare nei termini imposti dalle competenti autorità tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di lottizzazione nell'ambito del quale ricade la consistenza immobiliare in oggetto, in conformità ai progetti esecutivi approvati e a perfetta regola d'arte, il tutto a proprie cure e spese, in modo che nessun onere o spesa possa gravare sulla parte acquirente; essa resta altresì obbligata a cedere gratuitamente al Comune di Riposto le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché ad ottenere sempre a propria cura e spese, nei tempi tecnici occorrenti e comunque entro dodici mese da oggi, il certificato di abitabilità/agibilità, garantendo la sussistenza delle condizioni tutte necessarie per l'ottenimento della suddetta certificazione di abitabilità/agibilità”.

Per l'accertamento della regolarità urbanistica e catastale delle unità immobiliari pignorate, sono stati acquisiti gli elaborati grafici relativi all'ultima Concessione edilizia in variante finale n. A6-0383 rilasciata dal



Comune di Riposto in data 23/11/2012 (cfr. Allegato 7 - 8).

Rispetto all'elaborato di progetto e alla planimetria catastale (medesima rappresentazione), lo stato dei luoghi dell'appartamento presenta esclusivamente lo spostamento della porta interna di accesso ad un vano, trattasi di marginale e irrilevante difformità.

Il garage risulta perfettamente conforme.

3.4. Disponibilità dell'immobile.

L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata che è ivi residente per quanto dichiarato dalla stessa in occasione del sopralluogo del 15/07/24 (cfr. All. 1 – Verbale di sopralluogo), a tal riguardo è stata accertata utenza fornitura energia elettrica dell'immobile pignorato intestata alla stessa debitrice.

3.5. Descrizione dell'immobile.

Le due unità immobiliari pignorate fanno parte di un complesso residenziale di grandi dimensioni, a forma di quadrilatero composto da n. 10 edifici (da B0 a B9) con ampia corte interna, compreso tra le vie Strada 11 e Strada C3 (indicata anche come C1), ubicato in zona suburbana a sud di Riposto, località Carrubba, in zona residenziale a medio bassa densità edilizia caratterizzata da edifici residenziali e lotti non urbanizzati, a ridosso della linea ferrata.

Il complesso residenziale, realizzato con struttura in c.a., di recente costruzione (ultimazione lavori 11/01/2016, autorizzazione agli scarichi 14/12/2012) è costituito da tre piani fuori terra e due piani sottostrada (cfr. Allegato 5 – Elaborato planimetrico), copertura a tetto a falde, prospetti intonacati e tinteggiati; il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare



pignorata, edificio B8, risulta recintato fronte strada da ringhiera in ferro su muretto con rivestimento in pietra (cfr. Allegato 3 – Rilievo fotografico: FO-1).

Il complesso residenziale, di grandi dimensioni, risulta composto nel suo insieme da n. 177 subalterni, di cui alcuni soppressi, costituiti da appartamenti ai piani T-1-2 e box ai due piani sottostrada, oltre ad alcuni depositi, uffici, bottega, laboratorio artigianale, corte e camminamenti interni (cfr. Allegato 6: Elenco subalterni).

L'edificio residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ha accesso da via Strada C3 n. 7, mediante cancello pedonale in ferro da cui si accede alla scala esterna comune (cfr. All. 3: FO-3).

- Appartamento f. 12 p. 773 sub 161

L'appartamento pignorato, ubicato al piano secondo sottotetto dell'edificio B8, ha una superficie complessiva lorda pari a 88 mq circa e risulta composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura (cfr. All. 3: FO-7 e FO-8), una camera con accesso su terrazzo e due piccole camere con finestra (cfr. All. 3: FO-9, FO-10 e FO-11), bagno (cfr. All. 3: FO-12), lavanderia (cfr. All. 3: FO-13), due disimpegni e due terrazzi (cfr. All. 3: FO-2, FO-3, FO-14 e FO-15) complessivamente estesi 33 mq circa.

L'appartamento ha accesso, mediante scala esterna comune, dalla terrazza di pertinenza esclusiva posta ad est (cfr. All. 3: FO-6); l'altezza utile dell'appartamento, trattandosi di piano sottotetto, varia tra 3,60 m. e 2,10 m.

Gli ambienti sono pavimentati in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc; le pareti sono intonacate e



tinteggiate, quelle dell'angolo cottura, del bagno e della lavanderia sono rivestite in ceramica; le porte interne sono in legno; il bagno dispone di lavabo, vaso, bidet e vasca; la lavanderia di pila, vaso e bidet.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e dispone di scaldacqua a gas (no metano).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento è complessivamente discreto; si rilevano tuttavia diffuse tracce di umidità e ammaloramenti in una camera (*cf.* All. 3: FO-11 e FO-16) e alcune lesioni nell'intonaco di un'altra camera.

La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in discreto stato di conservazione.

- Garage f. 12 p. 773 sub 131

Il garage, ubicato al piano secondo sottostrada, accessibile mediante cancello carrabile posto su via Strada C1 e scivola aperta che conduce all'ampia corte interna comune (*cf.* All. 3: FO-18, FO-19 e FO-22), il garage dispone anche di accesso pedonale da cancello posto su via Starda C3 che attraverso scala esterna conduce direttamente alla corsia di manovra dei garages (*cf.* All. 3: FO-20 e FO-21).

Si precisa che il garage è in catasto indicato come piano secondo sottostrada sebbene sia di fatto ubicato sotto i tre piani fuori terra in quanto nel complesso esiste, in altri fabbricati, un primo piano sottostrada posto a quota superiore.

Il box ha una superficie utile di 17 mq circa e risulta composto da un unico vano a forma rettangolare. L'altezza utile è di m. 2,75.

Il garage dispone di saracinesca in lamiera zincata, pareti tinteggiate,



pavimenti in gres e impianto elettrico (cfr. All. 3: FO-23 e FO-24).

Sul soffitto del garage sono visibili alcune tracce di umidità.

❖ Oneri condominiali

L [REDACTED], amministratore del Condominio “Parco Cosentini” di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, ha riferito che:

- ✓ Alla data del 04/12/2024 non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria.
- ✓ Gli oneri condominiali, scaduti e non pagati, ammontano a complessive €. 572,67 così distinti:
 - Appartamento sub 161
 - €. 473,13 per conguaglio al 31/12/2023
 - €. 75,48 per rate ordinarie 2024 (1° - 2° - 3° - 4° rata trimestrale)
 - Box sub 131
 - €. 16,74 per conguaglio al 31/12/2023
 - €. 7,32 per rate ordinarie 2024 (1° - 2° - 3° - 4° rata trimestrale)

3.5.1. Consistenza.

Per le unità immobiliari residenziali pignorate, è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima: le superfici degli accessori sono state corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni; per il garage è stata assunta la superficie catastale.



Consistenze	Superficie Lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento p. 2 f. 12 p. 773 sub 161	88 mq	100 %	88,00 mq
Terrazze p. 2	25 mq	30 %	7,50 mq
	8 mq	10 %	0,80 mq
Sup. Commerciale complessiva App. f. 12 p. 773 sub 161			96,30 mq
Garage p. S2 f. 12 p. 773 sub 131	22 mq	100 %	22,00 mq
Sup. Commerciale Garage f. 12 p. 773 sub 131			22,00 mq

3.6. Determinare il valore dell'immobile.

3.6.1. Valutazione.

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

3.6.2. Stima per confronto dei valori unitari.

Nella determinazione dei parametri attribuiti si è tenuto conto, dell'ubicazione, del taglio dimensionale, della qualità edilizia e del livello complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare.

Per lo sviluppo della valutazione sono state effettuate specifiche indagini di mercato nella zona di riferimento, che hanno riguardato immobili con destinazione omogenea al bene in esame.



Il prezzo, assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle rifiniture, è così determinato:

- Appartamento f. 12 p. 773 sub 161

$$96,30 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 101.115,00$$

considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a €. 86.000,00 (euro ottantaseimila/00).

- Garage f. 12 p. 773 sub 131

$$22 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 14.300,00$$

considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a €. 12.000,00 (euro dodicimila/00).

3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.

In considerazione del numero di unità immobiliari pignorate, della differente categoria catastale e destinazione d'uso, dell'ubicazione e dello stato dei luoghi, considerato che la presenza del garage a servizio dell'unità immobiliare residenziale ne accresce il valore, si ritiene ragionevole procedere alla vendita in un unico lotto.



❖ **Lotto unico: Valore € 98.000,00**

- Appartamento (Sc = 96 mq), categoria catastale A/2, ubicato al piano secondo della palazzina B8 sito nel Comune di Riposto (CT), frazione Carrubba, via Strada C3 n. 7 (in catasto Strada Cosentino – Undici sn), censito in catasto fabbricati al foglio 12, particella 773, sub 161.

Valore € 86.000,00

- Garage (Sc = 22 mq), categoria catastale C/6, ubicato al piano secondo sottostrada della palazzina B8 sito nel Comune di Riposto (CT), frazione Carrubba, via Strada C1 sn (in catasto Strada Cosentino – Undici sn), censito in catasto fabbricati al foglio 12, particella 773, sub 131.

Valore € 12.000,00

4. Conclusioni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2a: Visura catastale sub 161.

Allegato 2b: Visura catastale sub 131.

Allegato 3: Rilievo fotografico

Allegato 4a: Planimetria catastale sub 161.

Allegato 4b: Planimetria catastale sub 131.

Allegato 5: Elaborato planimetrico.



Allegato 6: Elenco subalterni.

Allegato 7: Concessione edilizia n. A6-0383

Allegato 8: Elaborati progetto C.E. n. A6-0383

Allegato 9: Richiesta certificato abitabilità-agibilità.

Allegato 10: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.

Catania, 14/12/2024.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

