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.

Negli atti di provenienza degli immobili pignorati, non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili. Inoltre gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Per quanto riguarda l'importo annuo delle spese condominiali, il sottoscritto ha accertato:

- Che la gestione condominiale del fabbricato di cui fa parte l'*immobile n.5*, sito in Via J.F. Kennedy n.55, risulta gestita da Amministratore abilitato e che le spese annue (*allegato n.7*) ammontano a circa € 124,00 e, alla data del 04/10/2017, risultavano residui € 93,00;

3.7 Disponibilità dei beni

Quesito q

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

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU:

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

- L'immobile n.5 risultava non occupato ed in avanzato stato di degrado;

4. Descrizione immobili

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;

4.1 Descrizione sintetica degli immobili

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

Inquadramento territoriale immobile n.5:

Il bene in oggetto, è ubicato nella zona periferica Nord-Ovest del Comune di Acireale (CT). La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diversi complessi

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

condominiali. La zona risulta di facile accesso con buona disponibilità di parcheggio libero. Nonostante gli immobili siano situati in zona periferica rispetto il centro città, esistono uffici e servizi pubblici a distanza pedonale.





Figura 7 – inquadramento territoriale immobile n.5

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

Descrizione dell'immobile n.5

L'immobile in oggetto, ubicato in Via J.F.Kennedy n.55, fa parte di un complesso condominiale composto da più palazzine a cinque elevazioni oltre piano terra e piano attico.

In particolare, la palazzina (edificio n.11), è circondata in prevalenza da altri complessi residenziali e commerciali. L'accesso può avvenire tramite cancello carrabile e pedonale su Via J.F.Kennedy.

- *Struttura*

L'edificazione del fabbricato è stata realizzata nel 1991, pertanto **con criteri antisismici**. L'edificio poggia su fondazioni in c.a, con funzione portante assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a. Sulle travi poggiano i solai. Le tramezzature interne sono realizzate con forati.

- *Distribuzione e finitura interna*

Si può accedere alla bottega dal vialetto comune a servizio del complesso condominiale, con aree a verde molto curate; l'accesso alla bottega è localizzato nell'ampio portico dell'edificio 11; le pareti esterne sono rifinite con tonachina color bianco ed inserti con mattonelle color sabbia e granito color marrone nella parte più bassa.

L'accesso alla bottega di circa 27,30 m^2, è possibile mediante saracinesca in alluminio ed infisso in alluminio color verde con inserti in vetro; è inoltre presente una finestra prospiciente la corsia di manovra lato Nord-Ovest; la pavimentazione è realizzata con mattonelle color nocciola; le pareti sono rifinite con pittura color bianco, in gran parte da ripristinare e con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua per risalita capillare; **si evidenziano inoltre fessure e rigonfiamenti nell'intonaco in corrispondenza delle pareti lato Nord-Est e Sud-Ovest, da monitorare anche sotto il profilo strutturale.** A Nord-Est della bottega è possibile accedere, tramite anti bagno di circa 1,60 m^2, ad un bagno di circa 2,20 m^2, con servizio, piatto doccia e finestra alta prospiciente la

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

corsia di manovra lato Nord-Ovest; la pavimentazione è costituita da mattonelle color nocciola; la pereti sono rifinite con mattonelle color azzurro fino ad un'altezza di circa 1,50 m. Gli infissi esterni sono in ferro, con inserti in vetro, dotati di inferriate più esterne da ritinteggiare; l'unico infisso interno è in mogano.

L'altezza interna è pari a 3,90 m. La superficie utile interna è pari a 31,10 m^2.

- Impianti Tecnologici

All'interno della bottega sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico, ma non è stato possibile valutarne il corretto funzionamento.

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

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 immobili		
Immobile	Valore finale	
5	**€ 44.900,00**	

Tuttavia, visto che il compendio pignorato è composto da beni indivisi in cui i condividenti risultano essere terzi non esecutati, il sottoscritto ha proceduto come da indicazioni riportate nei "*quesiti u, w ed x*", proponendo due alternative per un progetto di divisione.

ALTERNATIVA N.1

Analizzando gli immobili, il sottoscritto ha evidenziato che gli stessi non sono comodamente divisibili e che, vista la natura del compendio e le quote di proprietà dei condividenti, non è stato possibile comporre lotti omogenei, ma è stato comunque approntato un prospetto di divisione cercando di formare delle unità organiche autonomamente fruibili, evitando conguagli in denaro superiori al 20% delle quote spettanti, il tutto da sottoporre alla decisione ultima del G.E in sede di udienza. I lotti individuati sono i seguenti:

Lotto n.1 – Bottega, spettante al debitore esecutato

Piena proprietà, in seguito ad eventuale divisione dei beni, di una bottega sita in Acireale, Via Kennedy n.55, individuata al catasto al foglio 58 part.401 sub 2.

L'altezza interna utile è pari a 3,90 m. La superficie utile interna è pari a 31,10 m^2. A Nord-Est della bottega è possibile accedere, tramite anti bagno di circa 1,60 m^2, ad un bagno di circa 2,20 m^2, con servizio e piatto doccia.

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

All'interno della bottega si evidenziano fessure e rigonfiamenti nell'intonaco in corrispondenza delle pareti lato Nord-Est e Sud-Ovest, che denotato segni di sofferenza strutturale in tali zone, pertanto da monitorare e ripristinare.

Il fabbricato di cui fa parte è stato edificato con concessione edilizia del 01/02/1988 n.22 e successiva variante del 04/06/1991 (prat.n.42/91); successivamente è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità in data 07/07/1991. Allo stato di fatto, l'immobile, risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale e di progetto.

Tale bene è stato identificato in questa perizia come immobile n.5 ed il valore stimato ammonta ad **€ 44.900,00**, da porre a base d'asta, con conguaglio da versare all'assegnatario del lotto n.4 pari ad **€ 1.470,67**.

Valore a base d'asta del lotto n.1:

***V finale*= € 44.900,00 (diconsi euro quarantaquattromilanovecento/00)**

Valore conguaglio da versare al lotto n.4:

***V finale*= € 1.470,67 (diconsi euro millequattrocentosettanta/67)**

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

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 Floriana Gallucci e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 29 Dicembre 2017.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati 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

• Numero due CD contenenti i file relativi alla consulenza tecnica

• 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. Stralcio Progetto immobili siti in Acireale.
6. Certificato di destinazione urbanistica – Immobili siti in Giarre.
7. Documentazione fornita al sottoscritto.
8. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
9. Titoli di provenienza.
10. Rilievo fotografico su CD-rom.
11. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b