

TRIBUNALE di CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA n. 573/2011 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 573/2011 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono ubicati su tre Comuni diversi e precisamente: Catania, San Gregorio di Catania e Misterbianco e sono i seguenti:

Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5 vani;

n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;

Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.

Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani;

Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina, 251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 129, categoria C/6, classe 10, mq. 15.

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5 vani.

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part.

921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Immobile 6: Capannone ad uso commerciale in Misterbianco, via Comunità Economica Europea n° 7 - 7/A, su quattro elevazioni, aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio 20, particella 68, subalterni 1, Cat. D/7.

Indice della relazione

1. Premessa	8	
2. Comune di Catania – Immobili n. 1 – 2 – 3	10	
2.1 Quesito A	10	
2.2 Quesito B	12	
2.3 Quesito C	12	
2.4 Quesito D	13	
2.5 Quesito E	15	
2.6 Quesito F	15	
2.7 Quesito G	19	
2.8 Quesito H	21	
2.9 Quesito I	21	
2.10 Quesito J	23	
2.11 Quesito K	24	
2.12 Quesito L	24	
2.13 Quesito M	31	
2.14 Quesito N	37	
2.15 Quesito O	38	
2.16 Quesito P	38	
2.17 Quesito Q	39	
3. Comune di San Gregorio di Catania - Immobili n. 4 – 5	40	
3.1 Quesito A	40	
3.2 Quesito B	41	
3.3 Quesito C	41	
	4	

	3.4 Quesito D	42
	3.5 Quesito E	43
	3.6 Quesito F	43
	3.7 Quesito G	44
	3.8 Quesito H	46
	3.9 Quesito I	46
	3.10 Quesito J	47
	3.11 Quesito K	48
	3.12 Quesito L	49
	3.13 Quesito M	55
	3.14 Quesito N	59
	3.15 Quesito O	60
	3.16 Quesito P	60
	3.17 Quesito Q	60
	4. Comune di Misterbianco - Immobile n. 6	62
	4.1 Quesito A	62
	4.2 Quesito B	63
	4.3 Quesito C	64
	4.4 Quesito D	64
	4.5 Quesito E	65
	4.6 Quesito F	65
	4.7 Quesito G	66
	4.8 Quesito H	68
	4.9 Quesito I	68
	4.10 Quesito J	69

	4.11 Quesito K	69
	4.12 Quesito L	70
	4.13 Quesito M	73
	4.14 Quesito N	76
	4.15 Quesito O	76
	4.16 Quesito P	77
	4.17 Quesito Q	77
	5. Riepilogo dei lotti con relativo valore di stima	79
	<i>5.1 Lotto A – Immobile 1 - Appartamento sito in Catania, viale Del Rotolo</i>	
	<i>n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3,</i>	
	<i>classe 6 e consistenza 5,5 vani;</i>	
	<i>n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,</i>	
	<i>particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;</i>	
	<i>5.2 Lotto A1 – Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano</i>	
	<i>terra, in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6, classe 7,</i>	
	<i>mq. 15.</i>	
	<i>5.3 Lotto B - Immobile 2 - Appartamento sito in Catania, via Messina n°</i>	
	<i>249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 61, categoria A/2,</i>	
	<i>classe 7 e consistenza 9 vani;</i>	
	<i>Box auto in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,</i>	
	<i>251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 129, categoria</i>	
	<i>C/6, classe 10, mq. 15.</i>	
	<i>5.4 Lotto C - Immobile 3 - Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4,</i>	
	<i>P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6</i>	
	<i>e consistenza 5 vani.</i>	
		6

5.5 **Lotto D - Immobile 4** - Appartamento in villa su due piani sito in San

Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57,

categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part.

921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di

lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

5.6 **Lotto E - Immobile 5** - Appartamento in villa su due piani sito in San

Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4,

categoria A/7, classe 6, vani 6.

5.7 **Lotto F - Immobile 6** - Capannone ad uso commerciale in Misterbianco,

via Comunità Economica Europea n° 7 – 7/A, su quattro elevazioni, aventi una

superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio 20, particella 68,

subalterni 1, Cat. D/7.

6. Conclusioni

83

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al R.G.Es. n. 573/2011 più altre, e dopo aver prestato giuramento di rito, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 90 dall'apertura delle operazioni peritali per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie degli immobili in data 29/05/2019 e in data 19/06/2019 e presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 29/08/2019, le visure ipotecarie fisso, per il giorno 28 del mese di Maggio 2019 alle ore 9,00, l'apertura delle operazioni peritali le quali venivano espletate sui beni ubicati in via Simeto n° 2 del Comune di San Gregorio Catania.

Successivamente in data 29 Maggio del 2019 le operazioni peritali venivano continuate sull'appartamento di via Messina in Comune di Catania per poi spostarsi successivamente nella villa sita in San Gregorio di Catania, in via Ticino n° 18.

In data 6 del mese di Giugno del 2019 si prendeva visione del Capannone sito in Misterbianco in via Comunità Economica Europea n° 7 – 7/A.

Infine in data 18 del mese di Giugno dell'anno 2019 lo scrivente rilevava attraverso rilievi metrici e fotografici gli immobili siti in viale Del Rotolo n° 46

per poi spostarsi successivamente sull'immobile sito in via Orchidea n° 4 entrambi siti in Comune di Catania.

In data 29 Maggio 2019 ho fatto richiesta, presso gli uffici tecnici dei Comune di San Gregorio di Catania e Misterbianco con i relativi accessi agli atti, di tutta la documentazione tecnico urbanistica dei fabbricati che mi vennero successivamente consegnati, per quanto riguarda San Gregorio, in data 23 Luglio 2019 e per quanto riguarda quello del Comune di Misterbianco, in data 15 Luglio 2019.

In data 9 Luglio 2019 ho fatto richiesta presso gli uffici tecnici dei Comune di Catania, con i relativi accessi agli atti per i fabbricati, ricadenti nelle varie zone di cui ho preso visione in data 22 Agosto 2019.

nato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b044055541e14b33745

Comune di Catania

Risposte ai quesiti.

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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Gli immobili contrassegnati con i n. **1 – 2 – 3** sono tutti ubicati in Comune di Catania, ma distinti e distanti tra di loro e precisamente, l’immobile contrassegnato con il n° **1** è ubicato in viale Del Rotolo con accesso dal civico 46 ed è costituito da un appartamento per civile abitazione censito in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 6 e consistenza 5,5 vani oltre che da due posti auto scoperti censiti in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 2, mq. 11 cadauno ed inoltre vi è la presenza di un Box auto coperto il quale è ubicato in un altro stabile, poco distante dal primo censito in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 7, mq. 15.

Per quanto riguarda l’appartamento ubicato in uno stabile, facente parte di un vasto complesso edilizio, che presenta sei piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con vano scala e appartamenti appartenenti ad altre ditte, mentre a Sud – Est si affaccia su area di pertinenza condominiale, mentre i due posti auto scoperti sono posti proprio di fronte al portone d’ingresso dello stabile contenente l’appartamento.

	Invece il Box auto coperto, ubicato in uno stabile poco distante da quello elencato	
	in precedenza, è sito in viale Del Rotolo n° 42/B ed è censito in C.F. al Foglio 17,	
	particella 20, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15, ma con una	
	variazione per allineamento mappe del 09/11/2015, la particella 20 è stata	
	soppressa ed ha originato la particella 85, per cui da ora e nel proseguo della	
	perizia, questo Box auto coperto sarà identificato in C.F. al Foglio 17, particella 85,	
	subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.	
	L'immobile contrassegnato con il n° 2 è ubicato in Catania, via Messina n° 249, P.	
	7°, in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e	
	consistenza 9 vani, ma con una variazione per bonifica identificativo catastale del	
	15/09/2015, la particella 18308 è stata soppressa ed ha originato la particella	
	15417, per cui da ora e nel proseguo della perizia, questo immobile sarà	
	identificato in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2,	
	classe 7 e consistenza 9.	
	Questo immobile fa parte di uno stabile, ad angolo tra via Messina e corso Italia,	
	che presenta dodici piani fuori terra su quattro corpi di fabbrica a forma di X e	
	confina a Nord – Est con vano scala e appartamento appartenente ad altra ditta,	
	mentre dai restanti due lati si affaccia, attraverso dei balconi, su corso Italia.	
	Al piano terra, sempre dello stesso stabile vi è ubicato un Box auto con accesso da	
	corso Italia n° 213 e secondario da via Messina, 251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69,	
	particella 18308, subalterno 129, categoria C/6, classe 10, mq. 15.	
	L'immobile contrassegnato con il n° 3 è ubicato in Catania, via Orchidea n° 4,	
	P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e	
	consistenza 5 vani e fa parte di uno stabile, ad angolo tra via Orchidea e via Cesare	
	Beccaria, che presenta sette piani fuori terra, confina a Nord – Ovest con	

nato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b044055541e14b33745

appartamento di altra ditta, a Ovest con pozzo scala mentre ad Est si affaccia, attraverso dei balconi esterni, su via Orchidea.

Tutti gli immobili risultano catastalmente e correttamente intestati a tutti i soggetti eseguiti delle varie procedure esecutive riunite alla 537/2011 R.G.Es. e i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

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”;*

Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Catania, risultano essere inseriti nelle varie note di trascrizione delle singole procedure e vi è corrispondenza con i singoli atti di pignoramento.

Quesito 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”;*

	Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al	
	Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5	
	vani;	
	n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,	
	particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;	
	Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio	
	17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.	
	Questi immobili risultano essere di esclusiva proprietà della società debitrice	
	esecutata.	
	Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al	
	Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9	
	vani;	
	Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,	
	251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6,	
	classe 10, mq. 15.	
	Questo immobile risulta appartenere ad uno solo dei debitori eseguiti.	
	Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al	
	Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5	
	vani.	
	Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà della società debitrice	
	esecutata.	
	Quesito D : <i>“accerti l’esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità</i>	
	<i>delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la</i>	
	<i>produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;</i>	

	Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al	
	Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5	
	vani;	
	n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,	
	particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;	
	Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio	
	17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.	
	Questi immobili risultano giungere alla società debitrice esecutata per decreto di	
	trasferimento del Tribunale di Catania del 08/03/2010 e trascritta a Catania il	
	16/04/2010 ai nn. 24511/13405.	
	Prima del decreto di trasferimento questi immobili erano intestati ad altra società	
	alla quale erano pervenuti per atto di compravendita del 20/07/1995, a rogito del	
	Notaio Achille Muscarà, trascritto a Catania il 28/07/1995 ai nn. 24265/17790.	
	Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al	
	Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9	
	vani;	
	Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,	
	251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6,	
	classe 10, mq. 15.	
	Questo immobile risulta giungere ad uno solo dei debitori esecutati per atto di	
	compravendita del 22/07/2005, a rogito del Notaio Grassi Fabrizio, trascritto a	
	Catania il 25/07/2005 ai nn. 50577/27303.	
	Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al	
	Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5	
	vani.	

nato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b044055541e14b33745

Questo immobile risulta giungere alla società debitrice eseguita per atto di compravendita del 24/05/2005, a rogito del Notaio Grassi Fabrizio, trascritto a Catania il 25/05/2005 al registro particolare 19776, da terza persona alla quale era pervenuto per atto di compravendita del 13/04/2000, a rogito del Notaio Fatuzzo Raffaele, trascritto a Catania il 15/04/2000 al particolare 9809, da terze persone che l'avevano ereditato per successione legittima registrata a Catania al n. 48 vol. 3544/1 del 2000 ed ivi trascritta il 18/11/2008 al particolare 42136.

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”;*

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

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”;*

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'**immobile n. 1** (C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6 e i n° 2 posti auto C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6), gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn.21375/2685 del 19/05/1992 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/05/1992;

Documenti successivi correlati:

Varie annotazioni;

	2. <u>TRASCRIZIONE nn. 32005/24317 del 27/08/2001</u> domanda giudiziale –	
	Dichiarazione di nullità di atti del 07/03/2001;	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn. 28645/18814 del 03/06/2004</u> atto giudiziario – sentenza	
	dichiarativa di fallimento del 06/06/2003;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 1163 del 15/02/2005 (REVOCAZIONE);	
	4. <u>TRASCRIZIONE nn. 11540/6173 del 15/02/2005</u> atto giudiziario – sentenza	
	dichiarativa di fallimento del 31/01/2005;	
	Documenti successivi correlati:	
	4.1. Annotazione n. 991 del 11/02/2010 (DICHIARAZIONE DI CHIUSURA DI	
	FALLIMENTO);	
	5. <u>ISCRIZIONE nn. 79513/22652 del 11/12/2006</u> ipoteca in rinnovazione	
	derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del	
	23/12/1986;	
	Documenti successivi correlati:	
	Varie annotazioni;	
	6. <u>TRASCRIZIONE nn. 49861/35912 del 12/10/2011</u> atto esecutivo o cautelare –	
	Verbale di pignoramento immobili del 24/09/2011;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn. 60095/8555 del 12/12/2011</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 04/05/2011;	
	8. <u>TRASCRIZIONE nn. 2881/2415 del 17/01/2012</u> atto esecutivo o cautelare –	
	Verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;	
	9. <u>TRASCRIZIONE nn. 13205/10082 del 03/04/2014</u> atto giudiziario – sentenza	
	dichiarativa di fallimento del 28/11/2013;	
	10. <u>ISCRIZIONE nn. 7030/728 del 03/03/2015</u> ipoteca in rinnovazione derivante	

da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 01/03/1995.

Mentre sull'**immobile n. 1** (C.F. al Foglio 17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15), gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. **TRASCRIZIONE nn. 32005/24317 del 27/08/2001** domanda giudiziale –

Dichiarazione di nullità di atti del 07/03/2001;

2. **TRASCRIZIONE nn. 28645/18814 del 03/06/2004** atto giudiziario – Sentenza

dichiarativa di fallimento del 06/06/2001;

Documenti successivi correlati:

2.1. Annotazione n. 1163 del 15/02/2005 (REVOCAZIONE);

3. **TRASCRIZIONE nn. 11540/6173 del 15/02/2005** atto giudiziario – Sentenza

dichiarativa di fallimento del 31/01/2005;

Documenti successivi correlati:

3.1. Annotazione n. 991 del 11/02/2010 (DICHIARAZIONE DI CHIUSURA DI FALLIMENTO);

4. **TRASCRIZIONE nn. 49861/35912 del 12/10/2011** atto esecutivo o cautelare –

Verbale di pignoramento immobili del 24/09/2011;

5. **ISCRIZIONE nn.60095/8555 del 12/12/2011** ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo 04/05/2011;

6. **TRASCRIZIONE nn. 2881/2415 del 17/01/2012** atto esecutivo o cautelare -

verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;

7. **TRASCRIZIONE nn. 13205/10082 del 03/04/2014** atto giudiziario – Sentenza

dichiarativa di fallimento del 28/11/2013.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che

sull'**immobile n. 2** gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da

cancellare con il decreto di trasferimento:

1. TRASCRIZIONE nn. 13002/9946 del 03/04/2002 atto tra vivi – costituzione di

fondo patrimoniale del 27/03/2002;

2. ISCRIZIONE nn. 5283/1066 del 03/02/2004 ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/01/2004;

3. ISCRIZIONE nn. 8870/1777 del 24/02/2004 ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/01/2004;

4. TRASCRIZIONE nn. 50577/27303 del 25/07/2005 a atto tra vivi –

Compravendita del 22/07/2005;

5. ISCRIZIONE nn. 50578/17471 del 25/07/2005 ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo del 22/07/2005;

6. ISCRIZIONE nn. 68165/15433 del 22/15/2009 ipoteca volontaria derivante da

assenso ad iscrizione d'ipoteca volontaria del 10/12/2009;

7. TRASCRIZIONE nn.24079/17249 del 02/05/2011 atto esecutivo o cautelare –

decreto di sequestro preventivo del 18/02/2011;

8. TRASCRIZIONE nn. 52092/37657 del 25/10/2011 atto per causa di morte –

certificato di denunciata successione del 23/11/2001;

9. ISCRIZIONE nn. 60095/8555 del 12/12/2011 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 04/05/2011;

10. TRASCRIZIONE nn.2881/2415 del 17/01/2012 atto esecutivo o cautelare –

verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;

11. TRASCRIZIONE nn. 63667/52037 del 12/12/2012 atto per causa di morte –

certificato di denunciata successione del 23/11/2001.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'**immobile n. 3** gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn. 35209/11583 del 25/05/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 24/05/2005;

Documenti successivi correlati:

1.1. Annotazione n. 6068 del 03/08/2005 (EROGAZIONE A SALDO);

2. ISCRIZIONE nn. 81738/21512 del 11/12/2007 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 del 10/12/2007;

3. TRASCRIZIONE nn.66566/42136 del 18/11/2008 atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 31/01/2000;

4. TRASCRIZIONE nn. 43157/30826 del 11/08/2011 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 07/07/2011;

5. ISCRIZIONE nn. 60095/8555 del 12/12/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/05/2011;

6. TRASCRIZIONE nn.2881/2415 del 17/01/2012 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;

7. TRASCRIZIONE nn. 13205/10082 del 03/04/2014 atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del 28/11/2013;

8. TRASCRIZIONE nn.38466/29494 del 17/10/2017 atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 13/04/2000;

9. TRASCRIZIONE nn. 38467/29495 del 17/10/2017 atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 13/04/2000.

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”;

Tutti gli immobili contrassegnati con i numeri 1 – 2 – 3 risultano regolarmente censiti in C.F. e non necessitano di nessuna variazione catastale a parte l’immobile contrassegnato con il numero 3 e precisamente l’appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5 vani, il quale presenta alcune variazioni interne che possono essere regolarizzate, previa presentazione di variazioni catastali, al costo stimato ad oggi di € **1.000,00** comprensive di spese tecniche.

Per quanto riguarda il Box auto coperto, facente parte dell’immobile contrassegnato con il **numero 1**, censito in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15 è stato variato per allineamento mappe del 09/11/2015, la particella 20 è stata soppressa ed ha originato la particella 85.

Invece l’immobile contrassegnato con il **numero 2** è ubicato in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 18308, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani, ma con una variazione per bonifica identificativo catastale del 15/09/2015, la particella 18308 è stata soppressa ed ha originato la particella 15417, per cui da ora e nel proseguo della perizia, questo immobile sarà identificato in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9, così come anche il box auto posto al piano terra è ora identificato con la part. 15417.

Quesito H : *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”*;

Lo scrivente, per questi immobili, non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

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”*;

Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5 vani;

n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11;

Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio 17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.

Sugli immobili siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, dopo ricerche fatte, non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma è stata individuata una pratica avente numero 81/91 in cui era stato

presentato un progetto di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso che non è stato realizzato.

Inoltre lo scrivente, dopo aver richiesto e consultato presso l'agenzia del territorio di Catania gli atti di provenienza, ha appurato che in questi è stato dichiarato dai venditori, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/2000 N.445, che le opere di costruzione dello stabile contenente questo immobile hanno avuto inizio anteriormente al 1 Settembre 1967 e che, successivamente a detta data non sono intervenute modifiche richiedenti licenza o concessione o autorizzazione alcuna.

Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani;

Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina, 251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6, classe 10, mq. 15.

Sull'appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani, dopo ricerche fatte, non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma l'immobile può essere regolarmente commercializzati in quanto, dalla planimetria catastale reperita si è accertata la presenza dello stabile già dal 1967 il che lascia presumere con sicurezza che l'immobile sia stato edificato nella metà degli anni '60 ed inoltre rispetto alle planimetria reperita non si sono riscontrate modifiche dei prospetti esterni.

Inoltre lo scrivente, dopo aver richiesto e consultato presso l'agenzia del territorio di Catania gli atti di provenienza, ha appurato che in questi è stato dichiarato dai venditori, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/2000 N.445, che le opere di

costruzione dello stabile contenente questo immobile hanno avuto inizio

anteriamente al 1 Settembre 1967 e che, successivamente a detta data non sono

intervenute modifiche richiedenti licenza o concessione o autorizzazione alcuna.

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al

Foglio 22, particella 435, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5

vani, dopo ricerche fatte, non è stato possibile reperire nessun tipo di

documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma l'immobile

può essere regolarmente commercializzati in quanto, dalla planimetria catastale

reperita si è accertata la presenza dello stabile già dal 1967 il che lascia presumere

con sicurezza che l'immobile sia stato edificato nella metà degli anni '60 ed inoltre

rispetto alle planimetria reperita non si sono riscontrate modifiche dei prospetti

esterni, ma solo delle variazioni interne che possono essere regolarizzate attraverso

la presentazione, presso l'ufficio tecnico di Catania, di una CILA in sanatoria al

costo stimato ad oggi di € 1.500,00 comprensive di spese tecniche.

Inoltre lo scrivente, dopo aver richiesto e consultato presso l'agenzia del territorio

di Catania gli atti di provenienza, ha appurato che in questi è stato dichiarato dai

venditori, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/2000 N.445, che le opere di

costruzione dello stabile contenente questo immobile hanno avuto inizio

anteriamente al 1 Settembre 1967.

Quesito J : *“verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che*

l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si

trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n.

47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi

siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le

somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di

urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse

ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti

Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Tutti gli immobili non presentano abusi edilizi per cui non si riscontrano spese

accessorie da dover quantificare.

Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.

4/REV)”;

Per quanto riguarda gli immobili contrassegnati con i **numeri 1 e 2**, questi

risultano allo stato attuale liberi, mentre l'immobile contrassegnato con il **numero**

3 e precisamente quello ubicato in via Orchidea n° 4 risulta, allo stato attuale, in

affitto in comodato d'uso gratuito, con durata del contratto stabilita in anni 20 con

decorrenza dal 30 Maggio 2006 fino al 30 Maggio 2026 (si allega copia).

Quesito L : “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

	<i>destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</i>	
	<i>zone confinanti.</i>	
	<i>Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti</i>	
	<i>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione</i>	
	<i>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</i>	
	<i>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,</i>	
	<i>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</i>	
	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	<i>l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla</i>	
	<i>vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	Gli immobili contrassegnati con i n. 1 – 2 – 3 sono tutti ubicati in Comune di	
	Catania, ma distinti e distanti tra di loro.	
	Immobilie 1 - Appartamento sito in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F.	
	al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5	
	vani;	
	n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,	
	particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11.	
	L'immobile contrassegnato con il n° 1 è ubicato in viale Del Rotolo con accesso	
	dal civico 46 ed è costituito da un appartamento per civile abitazione censito in	
	C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3 (abitazione di tipo	
	economico), classe 6 e consistenza 5,5 vani oltre che da due posti auto scoperti	
	censiti in C.F. al Foglio 17, particella 27, subalterno 289 – 290, categoria C/6	
	(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 2, mq. 11	
	cadauno.	
	Lo stabile, di sei piani fuori terra, si trova ubicato in V.le Del Rotolo, a ridosso di	

	V.le Africa a circa 200 m da Piazza Nettuno e nei pressi del piccolo borgo marinaro	
	di S.G. Li Cuti ed è quindi veramente ubicato in un ottimo contesto urbano, ed è	
	stato edificato intorno alla metà degli anni 60 con struttura in c.a., che non presenta	
	visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto	
	esterno si presenta intonacato e in un cattivo stato di conservazione, segno evidente	
	data l'età è l'ubicazione che non è mai stato oggetto di ristrutturazione, mentre i	
	serramenti di tutti gli appartamenti, realizzati con serrande in PVC esterne ed in	
	metallo dalla parte interna, si presentano anch'essi in un cattivo stato di	
	conservazione.	
	L'edificio in cui ricade l'immobile quindi si presenta in mediocri condizioni di	
	manutenzione, necessitando di interventi alle parti comuni di facciata e balaustre,	
	così come la specifica unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in	
	disuso da diverso tempo per cui si richiederebbe un significativo intervento di	
	manutenzione straordinaria ed adeguamento degli impianti, oltre ad una radicale	
	ristrutturazione della terrazza a Est.	
	Per quanto riguarda l'appartamento, esso è ubicato al piano terzo e confina a Nord	
	– Ovest con vano scala e appartamenti appartenenti ad altre ditte, mentre a Sud –	
	Est si affaccia su area di pertinenza condominiale, mentre i due posti auto scoperti	
	sono posti proprio di fronte al portone d'ingresso dello stabile contenente	
	l'appartamento.	
	L'ingresso allo stabile si ha dal civico 44 ed entrati in un grande androne	
	condominiale, che è identificato come scala A, si ha l'accesso agli immobili sia	
	attraverso un vano scala che attraverso un vano ascensore.	
	L'appartamento posto, come detto, al terzo piano, presenta una superficie lorda	
	totale complessiva pari a 95,40 mq. e un'altezza di 3,00 ml., risulta essere formato	

nato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b044055541e14b33745

da un ingresso disimpegno di 17,95 mq. da cui si accede alla destra di esso in una prima stanza di 18,90 mq. in una seconda di 18,70 mq. e per i servizi riscontrati si accede a due ambienti che possono essere destinati ad una cucina di 7,70 mq. e un bagno di 5,30 mq..

Alla fine di questo disimpegno è posta un'ulteriore stanza di 16,35 mq. da cui è possibile accedere ad una terrazza di complessivi 80,35 mq. da cui si gode un ottimo panorama che spazia dall'Etna al golfo di Ognina.

L'immobile risulta essere carente di tutti gli impianti principali e nel suo complesso si presenta in cattivo stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione, sia per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura del bagno che si presentano anch'esse in un cattivo stato di conservazione e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza e i costi necessari al loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in € 3.000,00, quindi, l'immobile oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura meno che mediocre e sicuramente non in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio 17, particella 20, subalterno 311, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 7, mq. 15.

Il box auto coperto è ubicato in un altro stabile poco distante dal primo e ricadente in una zona che gode di una notevole richiesta di mercato al di là delle condizioni architettoniche in cui versa lo stabile che lo ingloba.

Immobilie 2 - Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9 vani;

	Questo immobile fa parte di uno stabile, ad angolo tra via Messina e corso Italia,	
	che presenta dodici piani fuori terra su quattro corpi di fabbrica a forma di X e	
	confina a Nord – Est con vano scala e appartamento appartenente ad altra ditta,	
	mentre dai restanti due lati si affaccia, attraverso dei balconi, su corso Italia e	
	comprende anche una cantina pertinenziale al piano sottostrada con ingresso	
	principale da corso Italia.	
	Al piano terra, sempre dello stesso stabile vi è ubicato un Box auto con accesso da	
	corso Italia n° 213 e secondario da via Messina, 251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69,	
	particella 15417, subalterno 129, categoria C/6, classe 10, mq. 15	
	Lo stabile, di dodici piani fuori terra, si trova ubicato come detto tra via Messina e	
	corso Italia a circa 50 m da Piazza Europa e nei pressi del piccolo borgo marinaro	
	di S.G. Li Cuti ed è quindi veramente ubicato in un ottimo contesto urbano, ed è	
	stato edificato intorno alla metà degli anni 60 con struttura in c.a., che non presenta	
	visibili modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto	
	esterno si presenta intonacato e in un cattivo stato di conservazione, segno evidente	
	data l'età è l'ubicazione che non è mai stato oggetto di ristrutturazione, mentre i	
	serramenti di tutti gli appartamenti, realizzati con serrande in legno esterne ed in	
	metallo dalla parte interna, si presentano anch'essi in un cattivo stato di	
	conservazione.	
	L'edificio in cui ricade l'immobile quindi si presenta in mediocri condizioni di	
	manutenzione, necessitando di interventi alle parti comuni di facciata, così come la	
	specifica unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in disuso da	
	diverso tempo per cui si richiederebbe un significativo intervento di manutenzione	
	straordinaria ed adeguamento degli impianti.	
	L'ingresso allo stabile si ha dal civico 249 ed entrati in un grande androne	

nato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b044055541e14b33745

	condominiale, si ha la possibilità di accedere a due corpi scala e all'appartamento si	
	accede sia attraverso un vano scala che attraverso due vani ascensore.	
	L'appartamento posto, come detto, al settimo piano, presenta una superficie lorda	
	totale complessiva pari a 200,50 mq. e un'altezza di 3,00 ml., risulta essere formato	
	da un ingresso di 8,30 mq. che immette direttamente in un ampio salone di 46,50	
	mq. e da questi attraverso un lungo disimpegno di forma irregolare di 17,45 mq. si	
	accede in senso anti orario ad una cucina di 14,15 mq., con balcone di 4,80 mq., ad	
	uno studio di 12,70 mq., ad una camera da letto di 15,45 mq., ad una lavanderia di	
	4,15 mq., ad un bagno di 6,00 mq.	
	Nella parte a sinistra del disimpegno vi si trovano ubicate altre due camere da letto	
	di cui rispettivamente la prima di 25,80 mq. ha al suo interno un bagno di 6,15 mq.	
	e la successiva di 20,70 mq.	
	Dalle ultime due camere da letto e dal salone è possibile accedere ad un ampio	
	balcone di 26,30 mq. che si affaccia su corso Italia e da cui è possibile vedere	
	piazza Europa.	
	L'immobile risulta essere carente di tutti gli impianti principali e nel suo complesso	
	si presenta in un mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda la	
	pavimentazione, sia per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la	
	piastrellatura dei bagni che si presentano anch'essi in un mediocre stato di	
	conservazione e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle	
	normative vigenti in materia di sicurezza e i costi necessari al loro adeguamento si	
	possono quantificare ad oggi in € 5.000,00, quindi, l'immobile oggetto di stima, si	
	distingue per un livello di rifinitura mediocre e sicuramente non in media con quelli	
	riscontrati nella stessa zona.	
	<i>Box auto in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,</i>	

nato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b044055541e14b33745

251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria

C/6, classe 10, mq. 15.

Il box coperto, trovasi al piano sottostrada e ricadente in una zona che gode di una notevole richiesta di mercato.

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5 vani.

Questo immobile fa parte di uno stabile, ad angolo tra via Orchidea e via Cesare Beccaria, zona Cibali, che presenta sette piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con appartamento di altra ditta, a Ovest con pozzo scala mentre ad Est si affaccia, attraverso dei balconi esterni, su via Orchidea.

Lo stabile è stato edificato intorno alla metà degli anni 60 con struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un buono stato di conservazione, segno evidente data l'età, che è stato oggetto di ristrutturazione, mentre i serramenti di tutti gli appartamenti, realizzati con serrande in legno esterne ed in alluminio dalla parte interna, si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

L'ingresso allo stabile si ha, come detto, dal civico 4 ed entrati in un grande androne condominiale, si ha la possibilità di accedere agli appartamenti soprastanti sia attraverso un vano scala di forma particolare che attraverso un vano ascensore.

L'appartamento, che presenta una superficie lorda totale complessiva di 100,00 mq. con 27,50 mq. di balconi esterni da ambo i lati ed un'altezza di 3,00 ml., è composto da un soggiorno di 18,50 mq. a cui vi si avvede direttamente dall'ingresso e attraverso un disimpegno centrale di 8,70 mq. divide l'appartamento in due zone, nella parte destra vi sono poste in sequenza la sala da pranzo di 17,10

mq. e la camera da letto di 16,00 mq., mentre alla sinistra sono posti una cucina di 14,00 mq. ed un bagno di 5,75 mq. ed inoltre sul balcone, dal lato cucina, è posta una lavanderia di 2,50 mq..

L'immobile nel suo complesso si presenta in un discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione, sia per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura del bagno che si presentano anch'essi in un discreto stato di conservazione e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza e i costi necessari al loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in € 3.000,00, quindi, l'immobile oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura discreto e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Quesito M : *“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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”;***

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente

Descrizione	Coefficiente
Esposizione – Vedute panoramiche	1,30
Qualità dell’edificio – D’epoca	1,00
Vetustá - Etá oltre i 55 anni	0,65
Finitura - Mediocre	0,87
Ubicazione Urbanistica – Zona costiera	1,10
Luminositá – Nella norma	1,00
Pavimentazione – Scagliette di marmo	1,00
Orientamento prevalente – Est	0,95
Livello di piano –Edifici con ascensore –Piano terzo e superiori	1,05
Parcheggi comuni Posti auto pari al numero delle unitá immobiliari	1,05
Tipologia edilizia –Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
Impianti	0,90
Impianto di riscaldamento – Senza impianto di riscaldamento	0,95
Coefficiente globale	0,73
Per cui il valore totale di mercato dell’immobile è pari a 1500,00 €/mq x 137,00	
mq. x 0,73 = 150.000,00 € per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di	
mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale	
riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell’immobile	
pari a 120.000,00 € .	
- n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,	
particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11	
Il valore di mercato di un singolo posto auto scoperto è pari a 2.500,00 € per cui il	
valore dei due posti auto è pari ad 5.000,00 € .	

- Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio

17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.

Il valore totale di mercato dell'immobile (tenendo conto della muratura esterna) è

pari a **1200,00 €/mq x 20,00 mq. = 24.000,00 €** per cui, tenendo conto della

riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,

considerando tale riduzione pari **al 15%** del valore di mercato stimato si ha un

valore dell'immobile pari a **20.400,00 €**.

Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al

Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9

vani;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona si ha un **valore di mercato pari a € 2.100,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie

commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano settimo:

200,50 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Balcone esterno su Corso Italia:

26,30 mq. x 50 % = 13,15 mq.

Balcone esterno su Via Messina:

4,80 mq. x 20 % = 1,00 mq.

Totale superficie commerciale = 214,65 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 6 è pari a **214,65 mq.** e

tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione – Vedute panoramiche	1,20

	Qualità dell'edificio – D'epoca	1,00
	Vetustà - Età oltre i 55 anni	0,65
	Finitura - Mediocre	0,87
	Ubicazione Urbanistica – Zona costiera	1,20
	Luminosità – Maggiore della norma	1,05
	Pavimentazione - Cotto	1,00
	Orientamento prevalente – Sud	1,00
	Livello di piano –Edifici con ascensore –Piano terzo e superiori	1,05
	Tipologia edilizia –Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
	Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
	Impianti	0,94
	Impianto di riscaldamento – Senza impianto di riscaldamento	0,95
	Coefficiente globale	0,775
	Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a <u>2.100,00 €/mq x 214,65</u>	
	<u>mq. x 0,775 = 350.000,00 €</u> per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di	
	mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale	
	riduzione pari <u>al 20 %</u> del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile	
	pari a <u>275.000,00 €</u> .	
	- Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,	
	251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6,	
	classe 10, mq. 15.	
	Il valore totale di mercato dell'immobile (tenendo conto della muratura esterna) è	
	pari a <u>1300,00 €/mq x 20,00 mq. = 26.000,00 €</u> per cui, tenendo conto della	
	riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,	
	considerando tale riduzione pari <u>al 15%</u> del valore di mercato stimato si ha un	

valore dell'immobile pari a **22.000,00 €**.

Immobilie 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al Foglio 22, particella 443, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5 vani.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.040,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano terzo:

100,00 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Balconi esterni:

16,00 mq. + 11,10 mq. = 27,10 x 20 % = 5,40 mq.

Totale superficie commerciale = 105,40 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobilie 6 è pari a **105,40 mq.** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Vetustà - Età oltre i 55 anni	0,70
Finitura - Ordinaria	1,00
Ubicazione Urbanistica – Zona centrale	1,15
Luminosità – Nella norma	1,00
Pavimentazione - Marmo	1,04
Orientamento prevalente – Est	0,96
Impianti	0,95
Qualità dell'edificio -Popolare	0,95
Finestratura – Con vetri ordinari	0,98

	Coefficiente globale	0,73

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **1.040,00 €/mq x 105,40**

mq. x 0,73 = 80.000,00 € per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale

riduzione pari **al 15 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile

pari a **68.000,00 €** .

Quesito N : *“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più*

lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione

del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;

Lo scrivente propone la vendita in quattro diversi lotti così formati:

Lotto A:

Immobile 1: Appartamento in Catania, viale Del Rotolo n° 46, P. 3°, in C.F. al

Foglio 17, particella 27, subalterno 6, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5,5

vani;

n° 2 posti auto siti in Catania, viale Del Rotolo n° 46, in C.F. al Foglio 17,

particella 27, subalterno 289 – 290 , categoria C/6, classe 2, mq. 11.

Il valore complessivo dell'intero lotto A è pari ad **125.000,00 €** in cui sono

compresi sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico.

Lotto A1:

Box auto sito in Catania, viale Del Rotolo n° 42/B, piano terra, in C.F. al Foglio

17, particella 85, subalterno 311, categoria C/6, classe 7, mq. 15.

Il valore complessivo dell'intero lotto A1 è pari ad **20.400,00 €**.

Lotto B:

Immobile 2: Appartamento sito in Catania, via Messina n° 249, P. 7°, in C.F. al

Foglio 69, particella 15417, subalterno 61, categoria A/2, classe 7 e consistenza 9

vani;

Box auto sito in Catania, corso Italia n° 213 con doppio ingresso da via Messina,

251/B, P.T., in C.F. al Foglio 69, particella 15417, subalterno 129, categoria C/6,

classe 10, mq. 15.

Il valore complessivo dell'intero lotto B è pari ad **297.000,00 €** in cui sono

compresi sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico.

Lotto C:

Immobile 3: Appartamento sito in Catania, via Orchidea n° 4, P.3°, in C.F. al

Foglio 22, particella 435, subalterno 46, categoria A/3, classe 6 e consistenza 5

vani.

Il valore complessivo dell'intero lotto C è pari ad **68.000,00 €** in cui sono compresi

sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico in cui sono compresi

sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico, che spese tecniche.

Quesito O : *“alleggi 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”;

La documentazione fotografica degli immobili viene direttamente allegata alla

presente in formato digitale e si sono acquisite le visure catastali, che è stato

possibile reperire, di tutti gli immobili.

Quesito P : *“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota*

di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di

vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente

divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere

separate a favore della procedura”;

Tutti gli immobili ubicati in Comune di Catania sono di esclusiva dei debitori eseguiti.

Quesito Q : *“nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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”;

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati, ubicati in Comune di Catania, appartengono per intero ai soli debitori eseguiti.

Comune di San Gregorio di Catania

Risposte ai quesiti.

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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Quest’appartamento in villa è ubicato all’interno di un complesso edilizio, ed è identificato nell’elaborato planimetrico reperito con la lettera ”B”, e presenta un piano seminterrato e due piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con la via Ticino da cui si ha l’accesso sia carrabile che pedonale e sia Nord –Est che a Sud – Ovest con ville appartenenti ad altra ditta facenti parte del complesso edilizio, mentre a Sud – Est si affaccia su un giardino appartenente sempre alla stessa ditta e i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7(Abitazioni in villini), classe 6, vani 6.

Quest'appartamento in villa è ubicato in un vasto complesso edilizio, confina a Nord – Ovest con strada interna da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e sia a Sud – Ovest che a Nord – Est con appartamenti in villa appartenenti ad altre ditte, mentre a Sud – Est si affaccia su un piccolo giardino privato.

Quest'appartamento è composto da un piano seminterrato e da un piano rialzato sul quale insiste un altro appartamento intestato ad altra ditta e i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

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”;

Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili, oggetto di stima, ubicati in Comune di San Gregorio, risultano essere inseriti nelle varie note di trascrizione delle singole procedure e vi è corrispondenza con i singoli atti di pignoramento.

Quesito 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”;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,

via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Questo immobile risulta essere intestato per la nuda proprietà ad uno dei debitori eseguiti, mentre gli altri due debitori eseguiti sono proprietari del diritto di usufrutto.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,

via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Questo immobile risulta appartenere ad uno solo dei debitori eseguiti.

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”;*

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,

via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Questo immobile risulta giungere ai debitori eseguiti per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Las Casas Barbaro di Catania, del 13/12/1993 e trascritto a

Catania il 21/12/1993 ai nn. 31744/42239, per l'usufrutto a due debitori eseguiti e per la nuda proprietà all'altro debitore eseguito.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Questo immobile risulta giungere al debitore eseguito per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Alberto Spina di Catania, del 18/07/2003 e trascritto il 22/07/2003 ai nn. 29319/21381.

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”;*

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

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”;*

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'**immobile 4** gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. **ANNOTAZIONE nn.52797/5651 del 06/10/2004** annotazione a iscrizione del 27/05/2004.

2. **ISCRIZIONE nn. 45420/8905 del 23/07/2008** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;

3. **ISCRIZIONE nn. 68165/15433 del 22/12/2009** ipoteca volontaria derivante da

assenso ad iscrizione d'ipoteca volontaria del 10/12/2009;

4. **ISCRIZIONE nn. 60095/8555 del 12/12/2011** ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 04/05/2011;

5. **TRASCRIZIONE nn.2881/2415 del 17/01/2012** atto esecutivo o cautelare –

verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011;

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'**immobile 5** gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. **ISCRIZIONE nn.44117/12494 del 18/06/2007** ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo del 14/06/2007;

2. **ISCRIZIONE nn.68165/15433 del 22/12/2009** ipoteca volontaria derivante da

assenso ad iscrizione d'ipoteca volontaria del 10/12/2009;

3. **TRASCRIZIONE nn. 33943/24189 del 22/06/2011** atto esecutivo o cautelare -

verbale di pignoramento immobili del 30/05/2011;

4. **ISCRIZIONE nn.60095/8555 del 12/12/2011** ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 04/05/2011;

5. **TRASCRIZIONE nn. 2881/2415 del 17/01/2012** atto esecutivo o cautelare -

verbale di pignoramento immobili del 17/11/2011.

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”;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,

via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57 (già mappale 921 sub. 9)

categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19 e part. 921 sub. 58 (già

mappale 921 sub. 10), categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza

fine di lucro)), classe 9, consistenza 80 mq.

Quest'appartamento in villa è ubicato all'interno di un complesso edilizio, ed è

identificato nell'elaborato planimetrico reperito con la lettera "B", e presenta un

piano seminterrato e due piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con la via

Ticino da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e sia Nord –Est che a Sud –

Ovest con ville appartenenti ad altra ditta facenti parte del complesso edilizio,

mentre a Sud – Est si affaccia su del giardino appartenente sempre alla stessa ditta.

Questo immobile risulta regolarmente censito in C.F. e non necessita di nessuna

variazione catastale.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,

via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7

(Abitazioni in villini), classe 6, vani 6.

Quest'appartamento in villa è ubicato in un vasto complesso edilizio, confina a

Nord – Ovest con strada interna da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e

sia a Sud – Ovest che a Nord – Est con appartamenti in villa appartenenti ad altre

ditte, mentre a Sud – Est si affaccia su un piccolo giardino privato.

Quest'appartamento è composto da un piano seminterrato e da un piano rialzato sul

quale insiste un altro appartamento intestato ad altra ditta.

Questo immobile risulta regolarmente censito in C.F. e necessita di una variazione

catastale in quanto risultano essere presenti delle variazioni per quanto riguarda le

tramezzature interne e questa variazione catastale ha un costo quantificato ad oggi in 1.000,00 €.

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 ambedue gli immobili, lo scrivente non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

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”;*

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub. 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 24 del 27/06/1989 ed in particolare per l'immobile in questione è stata presentata, una richiesta di condono edilizio, con

	protocollo n. 5408 del 28/02/1995, ai sensi dell'Art. 39 della Legge 724/94	
	inerente modifiche interne, del piano seminterrato e la realizzazione di un ascensore interno.	
	Per questa pratica appena sopra elencata è stata richiesta, con protocollo n. 9391 del 01/06/2005, una integrazione di documenti e il pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione allora quantificati in totale di 5.268,80 € che ancora ad oggi non sono stati prodotti, motivo per cui la pratica allo stato attuale non risulta ancora esitata. (Si allega richiesta di integrazione documenti con relativi allegati architettonici inerente sia il progetto originario, sia la domanda di concessione edilizia in sanatoria)	
	Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T – S - 1, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.	
	Il complesso edilizio contenente l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 21/2000 del 07/07/2000 e successiva concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, n. 39 del 24/12/2002 ed inoltre è in possesso del titolo di autorizzazione di abitabilità n. 8 del 2006 (che si allega in copia con relativi allegati architettonici).	
	Lo scrivente inoltre sottolinea, come avvenuto per la planimetria catastale, che sono state realizzate delle tramezzature interne, rispetto agli allegati consultati presso il Comune, che possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e questa ha un costo quantificato ad oggi in 1.000,00 € .	
	Quesito J : <i>“verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n.</i>	

47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi

siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le

somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di

urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse

ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti

Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,

via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part.

921 sub 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,

via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Per ambedue gli immobili non si segnalano abusi da dover quantificare.

Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.

4/REV”;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Questo immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti aventi il titolo di usufrutto.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Questo immobile risulta essere occupato da terza persona con contratto di comodato d'uso gratuito, con durata del contratto stabilita in anni 20 con decorrenza dal 1 Dicembre 2004 fino al 1 Dicembre 2024 (si allega copia).

Quesito L : “elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione

della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,

anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché

le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento

l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla

vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57, categoria A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, vani 19.

- Garage sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 58, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), classe 9 e consistenza di 80 mq.

Questa villa è ubicata all'interno di un complesso edilizio, ed è identificato nell'elaborato planimetrico reperito con la lettera "B" del "Lotto PQ", che si trova in Frazione Cerza, a circa 4 Km dal centro storico di San Gregorio.

Il complesso residenziale è stato edificato intorno ai primi anni 90, con struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un ottimo stato di conservazione, mentre i serramenti, realizzati con serrande in legno sia internamente che esternamente, si presentano nel complesso in un buono stato di conservazione.

Questa villa presenta un piano seminterrato e due piani fuori terra e confina a Nord – Ovest con la via Ticino da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e sia Nord –Est che a Sud – Ovest con ville appartenenti ad altra ditta facenti parte del complesso edilizio, mentre a Sud – Est si affaccia su un giardino appartenente sempre alla stessa ditta.

Alla villa si può accedere sia attraverso un portone carrabile che immette direttamente nel garage del piano seminterrato, sia attraverso due rampe di scale che immettono direttamente nel piano rialzato rispetto alla quota stradale.

Il piano seminterrato, che presenta una superficie lorda totale complessiva di 222,40 mq. in cui è compresa anche la superficie del garage pari a 63,20 mq. ed altezza di 2,70 ml., è diviso in due zone, nella parte destra vi è la presenza del garage, con annessa cantina e lavanderia di 8,60 mq., mentre nella parte sinistra si accede, attraverso un disimpegno di 12,20 mq., al resto del piano seminterrato della villa dove si rilevano alla destra di questo disimpegno la presenza di un vano ascensore, che conduce fino al primo piano, un ripostiglio di 3,50 mq. e un bagno di 4,45 mq. preceduto da un antibagno di 2,20 mq..

Nella parte sinistra di questo disimpegno vi è la presenza del vano scala, che conduce anch'esso fino al primo piano, di una camera da letto di 11,10 mq. e di un'ampia zona destinata a cucina - living di complessivi 62,50 mq.

Al piano rialzato, vi si può accedere sia attraverso una rampa di scale interne, che anche attraverso un vano ascensore, oltre naturalmente ai due ingressi esterni.

Questo piano terra, presenta una superficie lorda totale di 177,20 mq. con un'altezza di 2,70 ml., oltre alla terrazza di 46,80 mq., a cui è possibile accedere dal balcone della cucina, e al giardino che circonda due lati della casa della superficie di circa 162,50 mq.

Questo piano rialzato presenta un salone di 73,40 mq., da cui è possibile accedere allo studio di 13,90 mq. e da cui si accede ad un disimpegno di 9,50 mq. dove alla destra vi è la presenza del vano scala, che conduce ai vari piani, di una sala da pranzo di 21,70 mq. mentre alla sinistra di questo disimpegno si trovano ubicati il vano ascensore, la cucina di 14,15 mq. ed un bagno di 5,00 mq..

Al piano primo, che presenta una superficie totale complessiva di 166,50 mq. ed un'altezza di 2,70 ml., vi si accede sia attraverso il vano scala che attraverso il vano ascensore.

Alla destra del vano scala, dove di fronte è posto il vano ascensore, si trovano ubicati una camera da letto di 18,40 mq., una piccola stanza adibita a palestra di 12,90 mq. ed un bagno di 6,40 mq..

Alla sinistra del vano scala vi è la presenza di un disimpegno, di complessivi 16,00 mq., dove alla destra di esso vi si riscontra la presenza di una camera da letto di 15,40 mq., un bagno di 6,50 mq. ed un'altra camera da letto di 16,40 mq. mentre alla sinistra del disimpegno vi è subito la presenza di una camera da letto di 13,40 mq. e di un'altra camera da letto di 22,00 mq. con annesso all'interno bagno di 6,50 mq.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in un ottimo stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione, sia per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura dei bagni che si presentano tutti in un ottimo stato di conservazione e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza per cui i costi per il loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in **10.000,00 €** e si distingue per un livello di rifinitura ottimo e sicuramente lievemente superiore alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

L'immobile contrassegnato con il n° 5 è ubicato in San Gregorio, via Simeto con accesso dal civico 2, censito in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe

	6, vani 6, ed è costituito da un appartamento in villa, facente parte di un complesso edilizio, che presenta un piano seminterrato ed un piano rialzato.	
	Il complesso edilizio si trova ubicato in Frazione Cerza ed è a circa 4 Km dal centro storico di San Gregorio, ed è stato edificato intorno ai primi anni 2000, con struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un ottimo stato di conservazione, mentre i serramenti, realizzati con serrande in legno sia internamente che esternamente, si presentano nel complesso in un sufficiente stato di conservazione.	
	Al complesso edilizio di tipo a schiera con appartamenti duplex, contenente l'immobile oggetto di pignoramento, vi si accede attraverso un cancello automatico carrabile che consente anche l'ingresso di autovetture che trovano posto nell'ampio spazio condominiale posto di fronte le abitazioni.	
	L'appartamento confina a Nord – Ovest con strada interna da cui si ha l'accesso sia carrabile che pedonale e sia a Sud – Ovest che a Nord – Est con appartamenti appartenenti ad altre ditte, mentre a Sud – Est si affaccia su un piccolo giardino privato ed inoltre sul piano rialzato insiste un altro appartamento intestato ad altra ditta.	
	All'appartamento, che risulta essere posizionato al terzo posto sulla destra dell'ingresso carrabile, vi si accede attraverso una rampa di scale che immette in un piccolo androne dove di fronte ad esso è posto l'ingresso al piano superiore, mentre alla destra è posto l'ingresso all'appartamento, che presenta una superficie lorda totale complessiva per quanto riguarda questo piano di 79,90 mq. ed un'altezza di 2,80 ml..	

Dall'ingresso ci si immette direttamente in una zona living di 44,35 mq. dov'è posto, subito alla destra dell'ingresso, un bagno di 3,80 mq. ed inoltre da questa zona living è possibile accedere ad una cucina di 12,15 mq. ed ad un terrazzo coperto di 12,15 mq. dal quale, attraverso una rampa di scale, è possibile accedere ad un'area a verde di pertinenza esclusiva di 32,20 mq. .

Dalla zona living è possibile accedere inoltre, attraverso una rampa di scale interne all'appartamento, al piano seminterrato a cui è possibile accedere sia attraverso una rampa di scala esterna che attraverso una scivola scoperta di circa 27,50 mq..

A questo piano seminterrato, che presenta una superficie lorda complessiva pari a 82,45 mq. e una relativa altezza di 2,80 ml., si accede attraverso una porta che immette in un disimpegno di 13,00 mq. dove alla sua destra è posta una stanza di 4,30 mq. adibita a lavanderia e alla sua sinistra un bagno di 6,00 mq., in fondo a questo disimpegno sulla sinistra è posta la rampa di scale che conduce al piano rialzato, mentre sulla destra è presente una stanza adibita a camera da letto di 21,00 mq. che al suo interno immette sia ad un guardaroba da 4,25 mq. che in un terrazzo esterno di 10,70 mq. collegato con una scala esterna all'area verde di pertinenza ed inoltre in fondo a questo disimpegno, proprio di fronte alla porta d'ingresso, è posta un'altra stanza di 12,00 mq.

L'immobile nel suo complesso si presenta in un discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione, sia per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura dei bagni che si presentano anch'essi in un discreto stato di conservazione e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza per cui i costi per il loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in **4.000,00 €** e si distingue per

un livello di rifinitura discreto e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Quesito M : “determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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”;

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso e delle procedura su di esso pendenti, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto

ampiamente esposto al *quesito L*;

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57 - 58, categoria A/7, classe 6, vani 6.

• Piano seminterrato:

222,40 mq. x 50 % = 111,20 mq. (comprensiva della muratura esterna);

Scale d'ingresso e corti:

73,00 mq. + 26,00 mq. + 44,90 mq. = 143,90 mq. x 20 % = 28,78 mq.

Terreno privato adiacente:

162,50 mq. + 11,10 mq. = 173,60 mq. x 10 % = 17,36 mq.

• Piano terra:

177,20 mq. (comprensiva della muratura esterna);

Balconi e terrazzo:

4,80 mq. + 4,80 mq. + 4,80 mq. + 4,40 mq. + 5,30 mq. + 46,80 mq. = 70,90 mq. x 20 % =

14,18 mq.

• Piano primo:

161,00 mq. (comprensiva della muratura esterna);

Balconi:

5,30 mq. + 5,30 mq. = 10,60 mq. x 20 % = 2,12 mq.

Totale superficie commerciale = 412,00 mq.

Per cui la superficie commerciale totale del villino è pari a **412,00 mq.**

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.910,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e di quelle dei terrazzi e del terreno privato) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a

412,00 mq. e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione – Vedute panoramiche	1,00
Orientamento prevalente – Sud-Est	0,98
Vetustà - Età da 21 a 40 anni	0,80
Finitura - Superiore	1,10
Luminosità – Maggiore della norma	1,05
Pavimentazione prevalente – Marmo	1,04
Finitura - Ordinaria	1,00
Impianto di riscaldamento – Centralizzato	1,00
Tipologia Edilizia - Villa unifamiliare	1,05
Finestratura – Con vetri a tenuta termica	1,00
Impianti	0,90
Coefficiente globale	0,89
Per cui il valore totale di mercato dell’immobile è pari a <u>1.910,00 €/mq x 412,00</u>	
<u>mq. x 0,89 = 700.000,00 €</u> per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di	
mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale	
riduzione pari <u>al 15 %</u> del valore di mercato stimato si ha un valore dell’immobile	
pari a <u>595.000,00 €</u> .	
<u>Immobile 5:</u> Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania,	
via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7	
(Abitazioni in villini), classe 6, vani 6.	
• Piano terra:	
79,60 mq. (comprensiva della muratura esterna);	
Terrazzo esterno:	

18,20 mq. x 20 % = 3,65 mq.

• Piano sottostrada:

82,45 mq. (comprensiva della muratura esterna) x 50 % = 41,23 mq.;

Scivola di accesso privata:

27,50 mq. x 20 % = 5,50 mq.;

Terrazzo esterno:

10,70 mq. x 20 % = 2,14 mq.;

Terreno privato:

4,60 mq. x 10 % = 0,46 mq.

Totale superficie commerciale = 132,60 mq.

Per cui la superficie commerciale totale del villino è pari a **132,60 mq.**

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.695,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e di quelle dei terrazzi e del

terreno privato) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a

132,60 mq. e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione – Vedute panoramiche	1,00
Orientamento prevalente – Sud-Est	0,98
Vetustà - Età da 21 a 40 anni	0,80
Finitura - Superiore	1,10
Luminosità – Maggiore della norma	1,05
Pavimentazione prevalente – Marmo	1,04
Finitura - Ordinaria	1,00
Impianto di riscaldamento – Centralizzato	1,00

Tipologia Edilizia - Villa unifamiliare	1,05
Finestratura – Con vetri a tenuta termica	1,00
Impianti	0,90
Coefficiente globale	0,89

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **1.695,00 €/mq x 132,60 mq. x 0,89 = 200.000,00 €** per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 15 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **170.000,00 €**.

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

Lo scrivente propone la vendita in due distinti lotti:

Lotto E:

Immobile 4: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Ticino n° 18, in C.F. al fg. 4, part. 921 sub 57 - 58, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Il valore di mercato stimato è pari a **595.000,00 €** in cui sono compresi sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico, che spese tecniche.

Lotto F:

Immobile 5: Appartamento in villa su due piani sito in San Gregorio di Catania, via Simeto n° 2, P. T - S-I, in C.F. al fg. 5, part. 837 sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 6.

Il valore di mercato stimato è pari a **170.000,00 €** in cui sono compresi sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico, che spese tecniche.

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

La documentazione fotografica dei terreni e dei fabbricati rurali pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le visure catastali di tutti gli immobili.

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

Tutti gli immobili ubicati in Comune di San Gregorio di Catania, risultano essere di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

Quesito Q : *“nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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’apportionamento 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”;

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati, ubicati in

Comune di San Gregorio di Catania, appartengono per intero ai soli debitori

esecutati.

