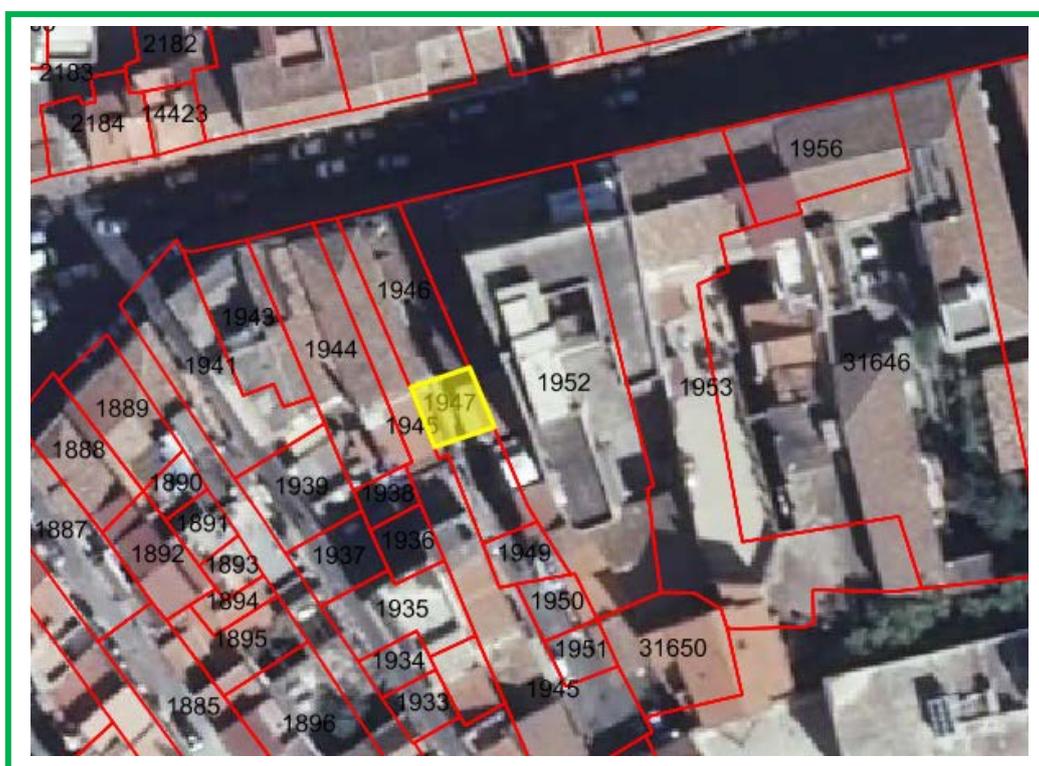


TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI



RELAZIONE DI STIMA

**DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 920-2018 R.G.E.**

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA
DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

Relazione tecnica dell'esperto nominato per la stima, Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, nella procedura n. **920-2018 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa **Fino 2 Securitisation srl** contro **D.E.** (*cfr All. Generalità Debitori Esecutati*).

Con comunicazione del 22/11/2021, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto ing. Alessandro Antonio Basile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3799, (che giurava in data 24 Novembre 2021) l'incarico di:

- a. identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;



-
- d. accertare 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;
- e.** segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g.** provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h.** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- i.** accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j.** controllare, in caso di **immobili abusivi**, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata



presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- k. verificare, inoltre, ai fini della domanda di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^comma** della **legge n. 47/1985** o dell'**art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.
- l. Ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verificare se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accertare l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accertare 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.



r. elencare ed **individuare 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;

s. determinare **il valore di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. **tenere 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 e il 20% del valore stimato;**

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



-
- v. allegare idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w.** accertare, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x.** nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento (avvenuto in data 27/12/2022) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica. Successivamente, dopo aver effettuato ricerca sulla residenza del D.E., e aver effettuato le preliminari indagini tecniche, il sottoscritto CTU ha inviato lettera alle parti per comunicare l'inizio delle operazioni



peritali a mezzo pec e a mezzo raccomandata per il D.E. che venivano fissate per giorno 8 Febbraio 2023 alle ore 11:30.

Pur avendo verificato che il D.E. non avesse ritirato la raccomandata inviata il sottoscritto CTU si è recato ugualmente sui luoghi per tentare di fare un accesso nell'ipotesi che lo stesso D.E. abitasse nell'abitazione oggetto di stima, e cioè nel Cortile Gallinaccio n. 5 a Catania, o nella speranza di trovare un altro inquilino che magari occupasse tale abitazione con un contratto di affitto.

Giunto sui luoghi (Cortile Gallinaccio n. 5 – piano Terra - Catania NCEU Foglio 69 particella 1947) il sottoscritto ha subito notato che l'immobile era abitato; si è così deciso di bussare e presentarsi per cercare di accedere dentro l'immobile: ha risposto ed aperto un uomo di nazionalità straniera il quale non rilasciava le proprie generalità e dichiarava di avere un regolare contratto di affitto (presumibilmente con il D.E. anche se lo stesso asseriva di non conoscerlo). Dopo aver spiegato il motivo della visita il sottoscritto ha chiesto all'occupante della casa se fosse possibile effettuare per pochi minuti il rilievo metrico e fotografico (dalla visura e dalla planimetria catastale si intuiva essere un unico monovano con piccola cucina e bagno – le aperture verso l'esterno sembravano essere di uguale dimensione e collocate in maniera corretta rispetto alla planimetria catastale precedentemente ritirata all'Agenzia del Territorio) ma lo stesso si è opposto dicendo che lo avrebbe fatto **solo se autorizzato dal proprietario o obbligato dalle forze dell'ordine**. Dopo ampio dialogo, dunque, il sottoscritto CTU abbandona i luoghi nell'intento di relazionare il tutto al G.E. per poter effettuare l'accesso con l'ausilio della forza dell'ordine e di un fabbro.

Si è, dunque, effettuata formale richiesta al G.E. per poter procedere al rilievo metrico fotografico anche degli spazi interni con l'ausilio della forza dell'ordine e del fabbro.

Ottenuta tale autorizzazione dal G.E. D.ssa Nelly Gaia Mangiameli, il sottoscritto si è recato presso il comando dei Carabinieri di Catania ed ha organizzato con loro un successivo sopralluogo in data 15 Febbraio 2023 alle ore 11:30.



Così in tale data e orario insieme al luogotenente dei Carabinieri di Catania [REDACTED] ci si è recati nell'appartamento sito in Cortile Gallinaccio n. 5 a Catania (Piano Terra). Dopo aver bussato al portoncino di ingresso ci apre e permette l'accesso il [REDACTED] che si presenta come l'affittuario dell'appartamento. Viene consegnato al sottoscritto CTU il regolare contratto di affitto tra il [REDACTED] e il D.E. (*che si allega alla presente perizia*), che però, come si dirà in seguito appare scaduto. Dopo aver avuto accesso all'immobile composto sostanzialmente da una camera con cucinino e un bagno tutto a pian terreno si esegue il rilievo metrico e vengono scattate diverse fotografie per la rappresentazione dei luoghi.

Alle ore 12:15 concluse le Operazioni Peritali si scrive e si sottoscrive il verbale.

Successivamente, il sottoscritto esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

QUESITO a) (*identificare 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.*)

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, risulta che l'unità immobiliare interessate dalla procedura è la seguente:

1) Descrizione: Abitazione tipo popolare

Ubicazione: Cortile Gallinaccio n. 5 - Catania

Tipo Catasto: NCEU – Cat. A/4 – Abitazione tipo popolare - Foglio: 69 – Part.: 19479

Sub: 1



Dalla **visura storica catastale acquisita, dalla documentazione agli atti**, si legge che il suddetto immobile risulta essere intestato al debitore esecutato:

- 1/1 Proprietà di immobile in capo al D.E.

Pervenuto allo stesso giusto Atto del 17/02/2006 Pubblico Ufficiale Luca Guido Sede Catania (CT) Repertorio n. 39737 – Compravendita e con voltura d'ufficio del 17/02/2006 Voltura n. 8762.1/2006 – Pratica n. CT0094961 in atti dal 18/07/2006.

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare che l'immobile ha le medesime caratteristiche geometriche rappresentate nella planimetria catastale; la piccola cucina appare oggi però integrata al salone ingresso in quanto non è più presente la piccola parete che divide i due ambienti: l'appartamento si presenta, dunque, come un monovano adibito a ingresso camera da letto e cucina, con annesso bagno. Si fa presente che la planimetria catastale rinvenuta al Catasto è l'ultima planimetria in atti ed è risalente al 01/01/1962 (antecedente al 1967). L'immobile è composto sostanzialmente da una camera con cucinino e un bagno tutto a pian terreno; non è presente un antibagno prima del salone ingresso come spesso per gli immobili di antica edificazione.

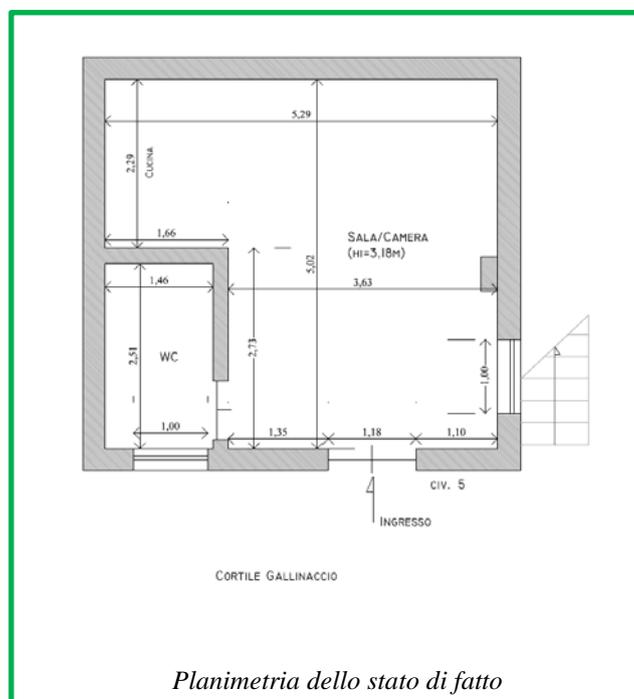




Foto del portone di ingresso

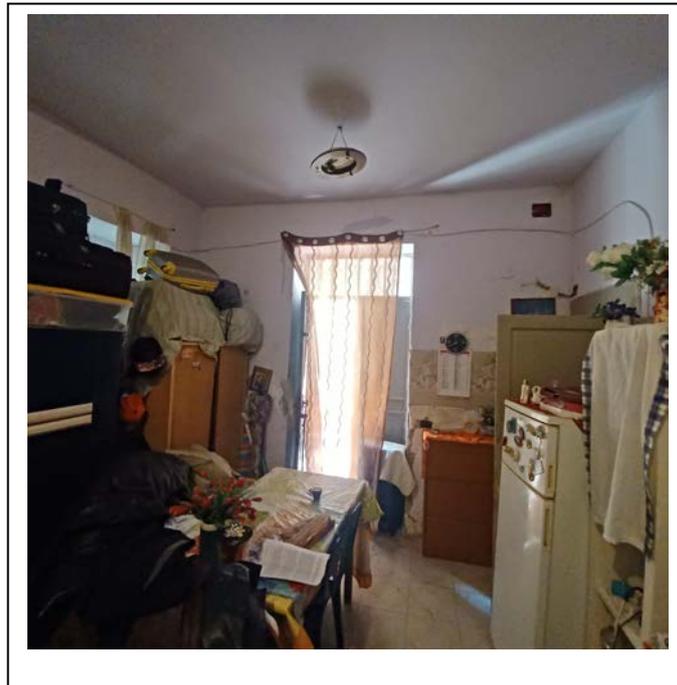


Foto interna dell'ingresso salone



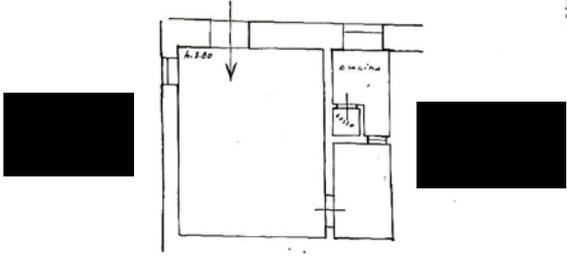
Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII 17652)
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 688238
Comune *Catania* Ditta [redacted]
Via Via Garibaldi Cortile Gullinaccio
Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 602)
COMUNE
di *Catania*
Taloscino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
688238
AVVERTENZA: Il presente taloscino deve essere inserito a cura del dichiarante nella planimetria (rispondente la scala immobiliare) denunciata con la presente scheda da presentarsi al primo dell'art. 2 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 602.

P.T.

cortile Gullinaccio



0228275

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

Ing. Antonino Cipriani
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *ingegneri*

della Provincia di *Catania*

Data *22.02.2018* Firma *Antonino Cipriani*

Planimetria catastale

QUESITO b) *(verificare 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)*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti il Debitore Esecutato (le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "All. A: Generalità Esecutati").

QUESITO c) *(verificare 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...;)*

e

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

Dalla **visura storica catastale acquisita, dalla documentazione agli atti**, si legge che il suddetto immobile risulta essere intestato al debitore esecutato:

- 1/1 Proprietà di immobile in capo al D.E.

Pervenuto allo stesso giusto Atto del 17/02/2006 Pubblico Ufficiale Luca Guido Sede Catania (CT) Repertorio n. 39737 – Compravendita e con voltura d'ufficio del 17/02/2006 Voltura n. 8762.1/2006 – Pratica n. CT0094961 in atti dal 18/07/2006.



Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto e dalla certificazione notarile agli atti si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

- **TRASCRIZIONE del 09/07/1991** – Registro Particolare 20559 Registro Generale 28990 Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI, Repertorio 51413 del 27/06/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE del 22/02/2006** – Registro Particolare 6605 Registro Generale 11945 Pubblico ufficiale LUCA GUIDO, Repertorio 39737/10721 del 17/02/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- **ISCRIZIONE del 22/02/2006** – Registro Particolare 3884 Registro Generale 11946 Pubblico ufficiale LUCA GUIDO, Repertorio 39738/10722 del 17/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- **TRASCRIZIONE del 13/06/2008** – Registro Particolare 24038 Registro Generale 36112 Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE, Repertorio 103648/16622 del 28/05/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- **ISCRIZIONE del 02/10/2018** – Registro Particolare 28191 Registro Generale 37681 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8699 del 05/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO e) (*segnalare 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*)

L'esperto nominato non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore idonea ai fini del presente accertamento.



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

Si riporta quanto già indicato per i punti c) e d):

Dalla **visura storica catastale acquisita, dalla documentazione agli atti**, si legge che il suddetto immobile risulta essere intestato al debitore esecutato:

- 1/1 Proprietà di immobile in capo al D.E.

Pervenuto allo stesso giusto Atto del 17/02/2006 Pubblico Ufficiale Luca Guido Sede Catania (CT) Repertorio n. 39737 – Compravendita e con voltura d'ufficio del 17/02/2006 Voltura n. 8762.1/2006 – Pratica n. CT0094961 in atti dal 18/07/2006.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto e dalla certificazione notarile agli atti si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

- **TRASCRIZIONE del 09/07/1991** – Registro Particolare 20559 Registro Generale 28990Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI, Repertorio 51413 del 27/06/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE del 22/02/2006** – Registro Particolare 6605 Registro Generale 11945 Pubblico ufficiale LUCA GUIDO, Repertorio 39737/10721 del 17/02/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- **ISCRIZIONE del 22/02/2006** – Registro Particolare 3884 Registro Generale 11946 Pubblico ufficiale LUCA GUIDO, Repertorio 39738/10722 del 17/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



- **TRASCRIZIONE del 13/06/2008** – Registro Particolare 24038 Registro Generale 36112
Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE, Repertorio 103648/16622 del 28/05/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- **ISCRIZIONE del 02/10/2018** – Registro Particolare 28191 Registro Generale 37681
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8699 del 05/09/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*Con il decreto di trasferimento dovrà **CANCELLARSI** l'ISCRIZIONE del 02/10/2018 – Registro Particolare 28191 Registro Generale 37681 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8699 del 05/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

QUESITO g) *(provvedere 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)*

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del procedente né presenza di discrasie, e quindi, **l'immobile soggetto a stima risulta individuato con certezza:**

1) Descrizione: Abitazione tipo popolare

Ubicazione: Cortile Gallinaccio n. 5 - Catania

Tipo Catasto: NCEU – Cat. A/4 – Abitazione tipo popolare - Foglio: 69 – Part.: 19479

Sub: 1



Dalla **visura storica catastale acquisita, dalla documentazione agli atti**, si legge che il suddetto immobile risulta essere intestato al debitore esecutato:

- 1/1 Proprietà di immobile in capo al D.E.

Pervenuto allo stesso giusto Atto del 17/02/2006 Pubblico Ufficiale Luca Guido Sede Catania (CT) Repertorio n. 39737 – Compravendita e con voltura d'ufficio del 17/02/2006 Voltura n. 8762.1/2006 – Pratica n. CT0094961 in atti dal 18/07/2006.

L'immobile è occupato da un affittuario (oggi residente in questo appartamento in cortile Gallinaccio 5 a Catania) con regolare contratto di affitto (*che si allega alla presente perizia*); tale contratto però appare scaduto. Infatti l'immobile è affittato al medesimo affittuario dal 02/02/2016 inizialmente per anni 3 e poi per anni due automaticamente a meno di comunicazione di disdetta con raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale. Al momento, dunque, potrebbe essere rinnovato automaticamente fino al 02/02/2025 per la somma di €250,00 mensili, ma è più plausibile che invece sia scaduto il 02/02/2021 e poi rinnovato tacitamente senza alcuna registrazione: **infatti da una ricerca presso l'Agenzia delle entrate non si è rinvenuto alcun contratto di affitto relativamente al D.E.**

L'immobile è composto sostanzialmente da una camera con cucinino e un bagno tutto a pian terreno. Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare che l'immobile ha le medesime caratteristiche geometriche rappresentate nella planimetria catastale; la piccola cucina appare oggi però integrata al salone ingresso in quanto non è più presente la piccola parete che divide i due ambienti: l'appartamento si presenta, dunque, come un monovano adibito a ingresso camera da letto e cucina, con annesso bagno. Si fa presente che la planimetria catastale rinvenuta al Catasto è l'ultima planimetria in atti ed è risalente al 01/01/1962 (antecedente al 1967).



Data la piccola e non sostanziale differenza planimetrica riscontrata non si ritiene, dunque, necessario effettuare la modifica della planimetria catastale del bene con la redazione della procedura DOCFA da presentare presso l' Agenzia del Territorio.

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

Trattandosi di una u.i. adibita a ABITAZIONE inserita nel NCEU non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica, ma valutarne la sua conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, per come verrà esplicitato nel paragrafo successivo.

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

Quesito j) *(Controllare, in caso di **immobili abusivi**, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;)*

Quesito k) *(verificare, inoltre, ai fini della domanda di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa*



assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.)

Quesito I) *(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;)*

Per l'immobile oggetto di interesse nonostante siano state effettuate apposite ricerche presso l'Archivio Storico di Catania e presso l'Ufficio Urbanistica del medesimo Comune non è stato possibile reperire alcuna documentazione tecnica progettuale che possa chiarire quale fosse lo stato autorizzativo del bene immobile in questione. L'Archivio storico ha risposto a mezzo email affermando che *“In riscontro alla Sua richiesta ed in esito alla consultazione degli atti d'archivio non è stata reperita alcuna pratica con gli estremi da Lei forniti. E ben possibile trattarsi di costruzione antecedente al 1942 i cui elaborati non sono pervenuti a questo Archivio”*. Ci si è, dunque, recati presso l'Ufficio Urbanistica di Catania, ma anche presso tale ufficio non si è riscontrata alcuna documentazione.

In effetti l'ultima planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio risale al 1962, comunque già antecedente al 1967 *(un intervento edilizio “ante '67” è un intervento realizzato prima dell'entrata in vigore della “Legge ponte” e, a seconda della sua localizzazione sul territorio comunale, è stato o meno soggetto all'obbligo di richiesta di licenza edilizia e quindi di legittimazione da parte del Comune)*, ma per come anche affermato dai dipendenti dell'Archivio storico di Catania e da una analisi tecnica del sottoscritto in merito alla tipologia di costruzione e di manufatto è plausibile pensare che la costruzione, peraltro posta a pian terreno, sia stata edificata in epoca antecedente al 1942 quindi senza la necessità di alcuna licenza edilizia (in qualunque parte del territorio comunale) in quanto non richiesta per legge. Inoltre, non si riscontrano superfetazioni o eventuali ampliamenti che possano far supporre ad un eventuale abuso edilizio. Si ritiene, dunque, tale



immobile conforme *alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.*

Quesito m) (*verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;***)

Quesito n) (*verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;***)

Quesito o) (*verificare se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***)

Quesito p) (*accertare l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*)

Per quanto nelle possibilità del sottoscritto, dall'analisi della documentazione, da indagini sui luoghi e da informazioni assunte non appare esserci alcuna esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente o altri gravami a carico della u.i. di cui trattasi.

L'appartamento di cui trattasi è indipendente si trova a pian terreno con accesso direttamente su strada e fa parte di un edificio composto oltre che dal pian terreno, dal primo e dal secondo piano. Non è stato costituito alcun condominio tra le tre u.i.; da informazioni assunte con l'affittuario pare che l'unica spesa condivisa sia quella dell'acqua in quanto è presente un unico contatore per le tre u.i.. La facciata esterna dell'edificio è rifinita ad intonaco al piano primo e secondo mentre a pian terreno (di interesse della procedura) la facciata si presenta al rustico e quindi si dovrà,



eventualmente, completare con gli ultimi strati di intonaco.

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

L'immobile è occupato da un affittuario (oggi residente in questo appartamento in cortile Gallinaccio 5 a Catania) con regolare contratto di affitto *(che si allega alla presente perizia)*; **tale contratto però appare scaduto.** Infatti l'immobile è affittato al medesimo affittuario dal 02/02/2016 inizialmente per anni 3 e poi per anni 2 automaticamente a meno di comunicazione di disdetta con raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale. Al momento, dunque, potrebbe essere rinnovato automaticamente fino al 02/02/2025 per la somma di **€250,00 mensili**, ma è più plausibile che invece sia scaduto il 02/02/2021 e poi rinnovato tacitamente senza alcuna registrazione: infatti da una ricerca presso l'Agenzia delle entrate non si è rinvenuto alcun contratto di affitto relativamente al D.E.

Il canone pattuito, da indagini di mercato, appare congruo.

Quesito r) *(elencare ed individuare 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).

Il cespite oggetto della presente stima, risulta essere:

1) Descrizione: Abitazione tipo popolare

Ubicazione: Cortile Gallinaccio n. 5 - Catania

Tipo Catasto: NCEU – Cat. A/4 – Abitazione tipo popolare - Foglio: 69 – Part.: 19479

Sub: 1

Dalla **visura storica catastale acquisita, dalla documentazione agli atti**, si legge che il suddetto immobile risulta essere intestato al debitore esecutato:

- 1/1 Proprietà di immobile in capo al D.E.

Pervenuto allo stesso giusto Atto del 17/02/2006 Pubblico Ufficiale Luca Guido Sede Catania (CT) Repertorio n. 39737 – Compravendita e con voltura d'ufficio del 17/02/2006 Voltura n. 8762.1/2006 – Pratica n. CT0094961 in atti dal 18/07/2006.

L'appartamento di cui trattasi è indipendente e si trova a pian terreno con accesso direttamente su strada (cortile Gallinaccio traversa di Via Garibaldi a Catania) e fa parte di un edificio composto oltre che dal pian terreno dal primo e dal secondo piano. Non è stato costituito alcun condominio tra le tre u.i.; da informazioni assunte con l'affittuario pare che l'unica spesa condivisa sia quella dell'acqua in quanto è presente un unico contatore per le tre u.i.. La facciata esterna dell'edificio è rifinita ad intonaco al piano primo e secondo mentre a pian terreno (di interesse della procedura) la facciata si presenta al rustico e quindi si dovrà, eventualmente, completare con gli ultimi strati di intonaco.

L'immobile si presenta come un unico vano con cucinino e un bagno; sono presenti l'impianto elettrico (non in regola alle vigenti leggi quindi non a norma) ed idraulico e appaiono funzionanti al momento del sopralluogo. Non è presente impianto termico e non è presente un allaccio alla rete del gas: la cucina è alimentata a gas per mezzo di opportune bombole riposte in prossimità del piano



cottura.

La struttura è in muratura mista a cemento armato per alcuni pilastri e travi che saranno stati integrati successivamente per le elevazioni degli appartamenti posti al piano primo e secondo (non facenti parte di questa procedura). L'altezza utile interna è pari a 3,18m.

Gli infissi sono in ferro e vetro; l'illuminazione appare scarsa in quanto il portoncino di ingresso è quasi integralmente cieco; a pare del sottoscritto andrebbe cambiato l'infisso e posto uno a vetri con eventuale cancelletto esterno.

Nel complesso l'appartamento si trova in condizioni di manutenzione mediocri ed è presente diffusa umidità alle pareti. Il bagno è abbastanza grande con doccia, wc e bidet oltre che lavabo (tutto in ceramica bianca), le pareti sono ricoperte con piastrelle in ceramica quadrate colore bianco fino ad una altezza di circa 2 m. Le pareti e il soffitto sono colorati con idropittura, ma sono evidenti macchie di muffa, umidità ed esfoliazioni.

La pavimentazione è anch'essa in ceramica bianca.

Nel complesso l'appartamento necessita di una completa ristrutturazione che deve interessare gli infissi, la pavimentazione, le pitturazione delle pareti il rifacimento completo del bagno e la messa a norma dell'impianto elettrico.

Seppure al momento l'immobile è abitato si ritiene che non vi siano le adeguate condizioni igieniche sanitarie per poter soggiornare in tale abitazione.

Si ritiene opportuno ipotizzare almeno una spesa circa pari a 5.000 € per una ristrutturazione che seppur economica renda l'appartamento vivibile da un punto di vista igienico sanitario e con l'impianto elettrico a norma.

Quesito s (determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria);



Quesito t) (*tenere 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 e il 20% del valore stimato*);

La valutazione del valore commerciale (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

LOTTO UNICO

Abitazione tipo popolare

Ubicazione: Cortile Gallinaccio n. 5 - Catania

Tipo Catasto: NCEU – Cat. A/4 – Abitazione tipo popolare - Foglio: 69 – Part.: 19479 Sub: 1

Superficie Lorda = 33,21 mq

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agencia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2021 per la zona di cui trattasi, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “scadente”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le abitazioni di tipo economico, il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **420€m²** e il valore massimo è pari a **630€m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **1,4 €mq* mese** ad un massimo di **2,1€mq* mese**.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA
 Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis
 Codice zona: B8 Plebiscito/P. Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le

Microzona: 6

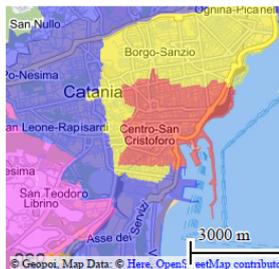
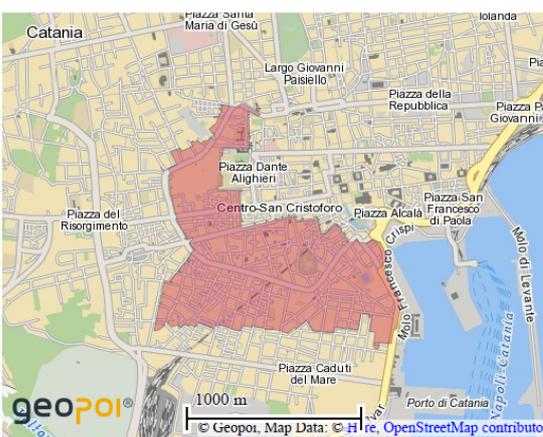
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	420	630	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	Normale	700	950	L	2,8	3,8	L
Box	Normale	900	1300	L	3,7	5,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore di **630,00 €/m²** in base alla modesta dimensione dell'immobile che ha proporzionalmente un valore maggiore al metro quadrato al ridursi della dimensione. Inoltre si è già considerato il valore di un immobile in cattive condizioni denominato "scadente" nella tabella dell'OMI e a questo verrà considerato una decurtazione per una modesta ristrutturazione per rendere lo stesso abitabile.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:



Sup. lorda Stimata (mq) =		33,00		
				Sup. totale (mq)
				33,00
A) Superficie totale x €/mq =				
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore	
	33,00	€630,00	€20.790,00	
B) Coeff. di merito:				
	1) C1= coeff. di età	0,85	(costr. Realizzata prima del 67)	
	2) C2= stato di conservazione e manut.	0,85	(mediocri)	
	3) C3= livello di finiture	0,85	(mediocri)	
	4) C4= livello di piano	0,95	(piano terra indipendente)	
	Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		0,5834	
			Arrotondato a	0,583
	C) Valore finale di stima = A) x B)		€12.120,57	
			arrotondato a	€12.200,00

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per Magazzini simili vanno da un minimo di **1,4 €/mq* mese** ad un massimo di **2,1€/mq* mese**, si dovrebbe ricavare un valore pari a circa 70 €mensili (per un immobile di circa 33mq) considerando il valore massimo di tale range. Chiaramente da esperienza professionale e da indagini di mercato effettuate per il caso in questione di un mini appartamento indipendente, seppur in condizioni mediocri di manutenzione, non viene mai locato per una cifra inferiore a 200-250€mensili. Ipotizzando, dunque, un reddito mensile medio pari a circa **€250,00**



(attuale valore del canone di affitto pagato dall'inquilino residente nell'abitazione), applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€250,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€3.000,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€810,00
3	Reddito annuo netto presunto	€2.190,00
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 5,5% per immobili residenziali (di tale stato manutentivo)	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€36.500,00
	arrotondato a	€36.500,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = (\text{€}12.200 + \text{€}39.800)/2 = \text{€}26.000,00$$

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€}26.000,00:$$



Riduzione prezzo = €26.000,00 x 0,15 = €3.900,00;

Ottenendo, quindi :

$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = €26.000,00 - €3.900,00 = €22.100,00$

Si ritiene opportuno ipotizzare almeno una spesa circa pari a 5.000 € per una ristrutturazione che seppur economica renda l'appartamento vivibile da un punto di vista igienico sanitario e con l'impianto elettrico a norma. Dunque, a tale cifra va decurtata la somma di €5.000 giungendo al più probabile valore di mercato:

VALORE DI VENDITA = €17.100,00

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

Quesito n) (indicare 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).

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, la vendita avverrà in un unico lotto già catastalmente individuato:

LOTTO UNICO

ABITAZIONE TIPO POPOLARE

CORTILE GALLINACCIO N. 5 - CATANIA

NCEU – CAT. A/4 – ABITAZIONE - FOGLIO: 69 – PART.: 19479 SUB: 1

*Valore di vendita lotto **€17.100,00.***

La vendita non è soggetta ad IVA.



Quesito u) *(indicare 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).*

Trattandosi di un solo immobile destinato a Deposito si effettuerà la vendita in un unico lotto del bene oggetto di interesse.

Quesito v) *(allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

In occasione del sopralluogo effettuato è stato eseguito adeguato rilievo fotografico del bene e tale documentazione fotografica è allegata alla presente relazione.

Quesito w) *(accertare, 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).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza.

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

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza.



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione. La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Sono di seguito elencati gli allegati alla presente perizia:

- a) *Generalità esegutati;*
- b) *Verbali di sopralluogo,*
Certificato residenza debitore,
Richiesta ausilio forza dell'ordine,
Contratto di Affitto;
- c) *Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:*
estratto di mappa, visura storica per immobile e planimetria catastale dell'u.i. in scala 1:200;
ispezione ipotecaria aggiornata;
- d) *Richiesta di accesso atti Comune di Catania – Archivio Storico e documentazione acquisita;*
- e) *Documentazione fotografica;*
- f) *Planimetria dello stato di fatto - Rilievo*
- g) *Trasmissione copia alle parti.*

Catania 21.02.2023

L'esperto nominato per la stima
Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

