

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA  
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 341/2020 R.G. Es.  
Promossa da RED SEA SPV srl  
G.E.: Avv. Maria Angela Chisari

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale di sopralluogo;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e rilievo delle unità immobiliari, in Catania, via Garofalo N. 15, piazza S. Agata La Vetere;
- 4 4.1 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 4096, sub 8;  
4.2 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 4096, sub 9;  
4.3 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 20462, sub 1;  
4.4 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 20462, sub 4;  
4.5 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 20462, sub 6;
- 5 Comunicazione inizio lavori del 14/12/2005;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 7.1 Atto di compravendita del 19/9/2005);  
7.2 Certificato di morte del debitore esecutato;  
7.3 Verbale di inventario e accettazione di eredità con beneficio d'inventario;
- 8 8.1 Contratto di locazione del 1/9/2020;  
8.2 Contratto di locazione del 1/12/2019;  
8.3 Contratto di locazione del 1/11/2019;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 341/2020 R.G. Es.

Promossa da RED SEA SPV srl

G.E.: Avv. Maria Angela Chisari

RELAZIONE PERITALE

\*\*\*\*\*

1. PREMESSE .....	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	6
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.....	6
4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO. ....	10
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.....	10
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO. ....	11
7.1 SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI. ....	13
8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE. ....	16
9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI. ....	16
10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI. ....	17
11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE. ....	22
12. CONCLUSIONI.....	29

## **1. PREMESSE**

Con Ordinanza del 24/2/2022, notificata via PEC in data 28/2/2022, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccìa con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

- *"**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;***
- ***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;***
- ***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;***
- ***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;***
- ***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;***
- ***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;***
- ***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;

- indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 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;
- In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.
- In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- **verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;**
- **verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- **accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- **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).**
- **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;**
- **determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di**

possesto, 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);

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

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal

giuramento. In data **8/3/2022** il sottoscritto Esperto ha prestato giuramento con invio via pec.

In data 25/3/2022 hanno avuto inizio le operazioni peritali alla presenza del debitore esecutato, come risulta dal verbale dei sopralluoghi (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto Esperto, avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, deposita unite alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie dei luoghi oggetto di esecuzione (allegato n. 3), le visure e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla comunicazione di inizio lavori (allegato n. 5), le visure ipotecarie (allegato n. 6), copia dell'atto di provenienza (allegato n. 7.1), copia del certificato di morte del debitore (allegato n. 7.2), atto di inventario con accettazione con beneficio inventario (allegato n. 7.3), copia dei contratti di locazione (allegato n. 8).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

1. *La piena proprietà dell'appartamento posto al secondo piano rispetto alla detta via Garofalo, composto da nove vani ed accessori con ammezzati. Il tutto confinante a nord con via Garofalo, ad est con propr. [REDACTED] o eredi o aventi causa, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest con piazza Sant'Agata La Vetere. In Catasto fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, partt.:*

- 4096, sub 8, z. c. 1, cat. A/3, cl. 6, con. vani 5,5, R.C. € 610,71, via Garofalo Pietro n. 15, p. 2°.
- 4096, sub 9, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, vani 11, R.C. € 1.477,07, via Garofalo Pietro n. 15, piano 2°.

2. *La piena proprietà del locale garage della consistenza catastale di mq 30 e locale ufficio composto da tre vani ed accessori e da cortile interno, con accesso esclusivo da piazza Sant'Agata La Vetere, entrambi posti a piano terra. Il tutto confinante: a nord con proprietà di [REDACTED] ad est con terrapieno, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest con piazza Sant'Agata La Vetere.*

Riportati nel Catasto fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, partt.:

- 20462, sub 1, z. c. 1, cat. C/6, cl. 9, consistenza mq 30, R.C. € 167,33, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T..
- 20462, sub 4 (ex sub 2), z. c. 1, cat. A/10, cl. 3, consistenza vani 3, superficie mq 56, R.C. € 1.564,86, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T..
- 20462, sub 6 (ex sub 2 e 3), z. c. 1, cat. C/1, cl. 6, consistenza mq 20, R.C. € 708,58, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T..”

### **3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e del titolo di proprietà (allegato n. 7.1), è possibile fornire i dati nel seguito riportati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Giova premettere che nel corso del sopralluogo effettuato lo scrivente ha rilevato una serie di modifiche interne con frazionamento delle unità immobiliari e realizzazione di soppalchi che hanno modificato profondamente la consistenza originaria delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione. Nelle planimetrie allegata alla presente si riportano il perimetro delle unità immobiliari catastali e la consistenza attuale, e si indicheranno le modifiche apportate.

#### **1) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.**

All'unità immobiliare originaria in oggetto, oggi si può accedere da via Garofano n. 15, piano secondo, e dall'ampio cortile a primo piano con ingresso da piazza San'Agata La Vetere N. 4. L'unità originaria confina a nord con via Garofalo, ad est con proprietà [REDACTED] o eredi o aventi causa, a sud in parte con l'ampio cortile interno ed in parte con la chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest in parte con corpo scala comune ed in parte con l'ampio cortile interno, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. l'unità figura al Catasto fabbricati del Comune di Catania, al **foglio 69, particella 4096, sub 8**, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, R.C. € 610,71, via Garofalo Pietro n. 15, piano 2°, superficie totale mq 147, totale

escluse aree scoperte mq 147, in ditta al debitore con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

**Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, con realizzazione di tre piccoli appartamenti, tutti con soppalco, con accesso dall'ampio cortile attiguo alla chiesa Sant'Agata La Vetere, ed un mini appartamento con accesso dalla scala al civ. 15 di via Garofolo. Nel seguito verranno descritte le caratteristiche dei locali ricavati.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

**2) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.**

All'unità immobiliare originaria in oggetto, oggi si può accedere da un ampio cortile dalla piazza Sant'Agata La Vetere, dal civ. 4, ed è a quota primo piano rispetto a detta piazza, ed a quota secondo piano rispetto alla via Garofalo su cui si affaccia. L'unità originaria a secondo piano rispetto alla via Garofalo, confina a nord con via Garofalo, ad est con proprietà [REDACTED] eredi o aventi causa, a sud con l'ampio cortile interno attiguo alla chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest con proprietà [REDACTED] eredi o suoi aventi causa, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. l'unità figura al Catasto fabbricati del Comune di Catania, al  **foglio 69, particella 4096, sub 9**, categoria A/2, classe 5, consistenza 11 vani, R.C. € 1.477,07, via Garofalo Pietro n. 15, piano 2°, superficie totale mq 167, totale escluse aree scoperte mq 167, in ditta al debitore con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni. **Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, con realizzazione di tre piccoli appartamenti, tutti con accesso dall'ampio cortile attiguo alla chiesa Sant'Agata La Vetere, con ampliamento del piccolo locale sul cortile interno e realizzazione di soppalco per ricavare altro appartamento. Nel seguito verranno descritte le caratteristiche dei locali ricavati.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

**3) Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al NCEU F. 69, part. 20462 sub 1.**

Il garage in oggetto è a piano terra con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4, si compone di un locale, nell'insieme confinante a nord con proprietà di [REDACTED] ad est con terrapieno, a sud con altra unità immobiliare in ditta al debitore, e ad ovest con cortile su piazza Sant'Agata La Vetere, salvo più esatti confini. Riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 20462, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 30, R.C. € 167,33, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T., in ditta al debitore con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni. **La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

**4) Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al**

**NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.**

L'ufficio in oggetto ha accesso dal cortile su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4, da ingresso comune alla bottega individuata dal sub 6, si compone di ingresso ed altro vano, e da corridoio si accede ad un bagno, una lavanderia ed una cucina. Nell'insieme confinante a nord in parte con cortile, in parte con garage sub 1, in parte con terrapieno, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere, ad est con terrapieno e ad ovest con disimpegno comune al sub 6, salvo più esatti confini. Riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 20462, sub 4, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 56, R.C. € 1.564,86, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T., in ditta al debitore con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni. **Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, con ampliamento dell'unità immobiliare nella porzione est realizzata in sottosuolo.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il

Pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

**5) Unità a destinazione bottega in Catania piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al NCEU F. 69, part. 20462**

**sub 6.**

L'unità in oggetto ha accesso dal cortile su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4, da ingresso comune all'unità individuata dal sub 4, si compone di ingresso comune ed altro vano che si affaccia su piazza Sant'Agata La Vetere. Nell'insieme confinante a nord con cortile comune stessa ditta, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere, ad est con locali individuati dal sub 4 e ad ovest con piazza Sant'Agata La Vetere, salvo più esatti confini. Riportata al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 20462, sub 6, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 20, superficie mq 26, R.C. € 708,58, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T., in ditta al debitore con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni. **Il rilievo dei luoghi evidenzia lievi modifiche rispetto alla planimetria catastale.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

#### **4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.**

Dalle visure catastali, dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione, e dal titolo di proprietà acquisito dallo scrivente ed allegato si evince che tutti gli immobili nel seguito descritti sono intestati al debitore esecutato con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. **In data 29/3/2022 è deceduto il debitore esecutato, vedasi certificato di morte prodotto dalla sig.ra** [REDACTED]

[REDACTED] **coniuge del defunto (allegato n. 7.2).** In data 20/6/2022 rep. 52249, racc. 33458 è stato redatto "Verbale di inventario e accettazione di eredità con beneficio d'inventario" (allegato n. 7.3) ai rogiti del notaio Francesco Mazzullo di Catania. In seno a detto Verbale, il figlio del defunto "Rinuncia all'eredità", mentre la moglie dichiara di "accettare con beneficio d'inventario" la descritta eredità.

#### **5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.**

Dalle visure catastali, dalla Relazione Notarile allegata all'Esecuzione, e dai documenti prodotti si evince che le unità immobiliari sopra descritte, sono pervenute all'esecutato, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 19/9/2005, a rogito del dott. Alessandro Marino, notaio in Ramacca, rep.

2017/1568, trascritto ai NN. 61622/32883, da potere di [REDACTED], a cui erano pervenuti per atto di donazione del 16/10/1981, in notaio Las Casas, rep. 128860, trascritto in data 6/11/1981, ai NN.

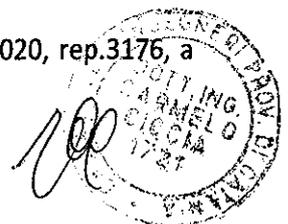
38621/32256 da potere di [REDACTED] a quale si riservava l'usufrutto. L'usufrutto si riunisce alla nuda proprietà con il decesso di quest'ultima avvenuto in data 30/8/1987.

Con atto del 5/12/2012, notaio Gianluca Cesare Platania di Adrano, rep. 142/99, trascritto in data 7/12/2012 ai NN. 62462/50954, l'esecutato ha vincolato gli immobili in fondo patrimoniale.

## **6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.**

Dai documenti allegati alla presente e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente emerge (vedasi allegato n. 6) che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di :

- **ISCRIZIONE** del 20/9/2005 ai NN. 61623/21924, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento concesso con atto notarile pubblico del 19/9/2005, a rogito del notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 5018/1569, per la complessiva somma di € 700.000,00 di cui € 350.000,00 per capitale, durata 25 anni, a favore di Banca Popolare di Novara spa con sede in Novara, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione.
- **Trascrizione** del 12/7/2016 ai NN. 27261/20948, nascente da domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione del 30/6/2016, Tribunale di Catania rep. 26994, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro il debitore esecutato e la coniuge.
- **Trascrizione** del 15/5/2018 ai NN. 18498/13883, nascente da domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione del 5/12/2017, Tribunale di Catania rep. 161, a favore di FALLIMENTO MARA s.r.l. in liquidazione, con sede in Catania, contro il debitore esecutato e la coniuge.
- **Trascrizione** del 14/7/2020 ai NN. 27149/16234, nascente da verbale di Pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Catania, in data 4/6/2020, rep.3176, a favore RED SEA SPV s.r.l. con sede in Conegliano Veneto, contro il debitore esecutato.



- **Trascrizione** del 22/6/2022, ai NN. 27915/21121, nascente da "Verbale di inventario e accettazione di eredità con beneficio d'inventario" del 20/6/2022 rep. 52249, racc. 33458 ai rogiti del notaio Francesco Mazzullo di Catania. In seno a detto Verbale, il figlio del defunto "Rinuncia all'eredità", mentre la moglie dichiara di "accettare con beneficio d'inventario" la descritta eredità.

## **7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Dalla documentazione fornita allo scrivente dall'esecutato si evince che per l'immobile sito in Catania con accesso da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, è stata presentata in data 14/12/2005, (allegato n. 5)

*"comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/1985, (ovvero ai sensi dell'art. 4 della L.R. 16/4/2003,) consistenti in lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

Dal rilievo dei luoghi eseguito dalla scrivente durante il corso dei sopralluoghi, e dal confronto con le planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati emergono le seguenti variazioni, modifiche o mancanza di conformità urbanistica:

**a) L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. foglio 69, part. 4096 sub 8, catastalmente figura costituita da un appartamento. Il rilievo eseguito dallo scrivente evidenzia che sono stati realizzati tre mini appartamenti, con scale interne prefabbricate, e soppalchi, con altezza del piano terra di circa ml 2,60 o 2,66 e soppalchi di altezza di circa ml 1,80.**

**b) L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. foglio 69, part. 4096 sub 9, in catasto individua un appartamento. Il rilievo eseguito dallo scrivente evidenzia che sono stati realizzati tre mini appartamenti, con accesso dal cortile interno cui si accede da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, lasciando inalterata in alcuni vani l'altezza dell'appartamento originario, ed altro mini appartamento **realizzato con ampliamento di un piccolo locale sul cortile interno** e da scala interna si accede a soppalco (di altezza di circa ml 1,80) su porzione dell'appartamento.**

**c) Il locale individuato dal foglio 69, part. 20462 sub 4, con categoria catastale A/10, presenta delle modifiche interne, con diversa distribuzione, dello spazio realizzato in sottosuolo del cortile, con**

fusionione di particelle e mancato allineamento catastale.

Nel seguito si indicheranno le procedure per la eventuale regolarizzazione delle modifiche rilevate ed i relativi costi. Nel caso di porzioni di fabbricato realizzate senza autorizzazione edilizia verranno indicati i costi per rimuovere le opere realizzate senza autorizzazione.

Trattandosi di unità immobiliari autonomamente utilizzabili, è opportuno che la regolarizzazione avvenga con unica procedura per ogni unità immobiliare, riferita alla consistenza catastale originaria. La regolarizzazione delle modifiche interne, mantenendo la stessa categoria catastale, senza variazione della sagoma e senza aumento delle superfici utili può essere effettuata ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23, che prevede al comma 1. *... " in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività ...il responsabile dell'abuso può ottenere il Permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.."* al comma 2.. *"Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. .... Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso .."*. La realizzazione dei soppalchi e le modifiche in sottosuolo determinano aumento delle superfici e locali non rispondenti alle norme igienico sanitarie e pertanto sanabili a determinate condizioni. Nel seguito verranno indicati le opere per la loro possibile regolarizzazione.

#### **7.1 SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.**

Nelle note seguenti si calcoleranno separatamente i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate senza autorizzazione in ogni unità immobiliare. Le procedure di regolarizzazione possono essere presentate separatamente.

**1) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.**



La procedura di regolarizzazione riguarda il frazionamento dell'unità immobiliare e la demolizione dei soppalchi evidenziati nelle planimetrie allegate. La rimozione dei soppalchi va eseguita in quanto l'altezza dei locali sottostanti (ml 2,60 – 2,66 non consente l'uso abitativo) e quella dei locali ricavati nella parte superiore (ml 1,80 non consente l'uso dei locali), e non è compatibile con la normativa vigente. Nel seguito verranno determinati i costi per la demolizione dei soppalchi ed il ripristino dei locali. Il costo per la demolizione di soppalchi, inclusa la rimozione della scala prefabbricata di accesso, il ripristino dell'intonaco, della pittura, degli impianti esistenti ecc., compreso il trasporto a rifiuto, gli oneri di accesso in discarica, e le procedure amministrative ed IVA, si pone pari a circa €/mq 350,00. Il costo per il ripristino dei luoghi con rimozione dei soppalchi è pari a:

$$C_{\text{rimozione soppalchi}} = \text{mq} (18,95 + 18,14 + 22,08) * \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 20.709,50$$

Il frazionamento dell'unità immobiliare è sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. .... Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il costo di costruzione dovuto al Comune, a titolo di oblazione, e le spese tecniche incluso diritti di segreteria, spese varie, IVA ecc..., si pone pari a circa a:

$$C_{\text{complessive}} = \text{€ } 7.000,00$$

Il costo complessivo della Regolarizzazione si pone pari a:

$$C_{\text{Reg.}} = C_{\text{rimozione soppalchi}} + C_{\text{complessive}} = \text{€ } 20.709,50 + \text{€ } 7.000,00 = \text{€ } 27.709,50$$

## **2) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.**

La procedura di regolarizzazione riguarda il frazionamento dell'unità immobiliare, la demolizione dell'ampliamento di una piccola porzione nel cortile interno, e la demolizione del soppalco evidenziato nella planimetria allegata. La rimozione dei soppalco va eseguita in quanto l'altezza del locale sottostante (ml 2,60 – 2,66 non consente l'uso abitativo) e quella dei locali ricavati nella parte



superiore (ml 1,80 non consente l'uso dei locali), e non è compatibile con la normativa vigente.

Procedendo in maniera analoga al superiore paragrafo verranno determinati i costi per la demolizione del soppalco, dell'ampliamento ed il ripristino dei locali. Il costo per la demolizione di soppalco, e l'ampliamento a piano terra (circa mq 12) inclusa la rimozione della scala prefabbricata di accesso, il ripristino dell'intonaco, della pittura, degli impianti esistenti ecc., compreso il trasporto a rifiuto, gli oneri di accesso in discarica, e le procedure amministrative ed IVA, si pone pari a circa €/mq 350,00. Il costo per il ripristino dei luoghi con rimozione dei soppalchi è pari a:

$$C_{\text{rimozione soppalchi}} = \text{mq} (29,49 + 12,00) * \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 14.521,50$$

Il frazionamento dell'unità immobiliare è sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. .... Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il costo di costruzione dovuto al Comune, a titolo di oblazione, e le spese tecniche incluso diritti di segreteria, spese varie, IVA ecc..., si pone pari a circa a:

$$C_{\text{complessive}} = \text{€ } 5.000,00$$

Il costo complessivo della Regolarizzazione si pone pari a:

$$C_{\text{Reg.}} = C_{\text{rimozione soppalco}} + C_{\text{complessive}} = \text{€ } 14.521,50 + \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 19.521,50$$

#### 4) Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al

NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.

Le modifiche all'unità immobiliare in oggetto sono sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. .... Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Le spese di oblazione, tecniche, catastazione, diritti, IVA ecc. si pongono pari ad € 6.500,00.

## **8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.**

I vincoli sono quelli derivanti dal codice civile. Il grande cortile interno è corte comune al sub 9, e la rimanente parte segnata nella planimetria allegata è corte della part. 8. Oggi per le modifiche apportate il cortile rappresenta un bene comune ai due sub.

## **9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come dichiarato dall'attuale proprietaria, con produzione di copia dei contratti di locazione, sono oggetto di affitto temporaneo e alla data odierna sono in corso i seguenti contratti di locazione:

### **1. Contratto di locazione abitativa di natura transitoria con opzione per il regime della "cedolare**

**secca" del 1/9/2020 (allegato n. 8.1) registrato il 29/10/2020 al N. 014295 – serie 3T, per un importo annuo del canone di locazione di € 5.400,00, tra l'esecutato e la sig.ra [REDACTED] relativo all'unità frazionata dalla particella sub 8. La durata del contratto è di 1 anno, tacitamente rinnovabile alla scadenza.**

### **2. Contratto di locazione commerciale del 1/9/2019 (allegato n. 8.2) registrato il 13/12/2019 al N.**

**019210 – serie 3T, per un importo annuo del canone di locazione di € 2.400,00, tra l'esecutato e la [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] relativo all'unità a piano terra piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, consistente in un vano e bagno, al N.C.E.U. foglio 69, part. 20462, sub 6. All'art. 1 è indicata la durata della locazione in anni 6 con inizio dal 1/12/2019, rinnovandosi tacitamente ogni 6 anni salvo disdetta.**

### **3. Contratto di locazione commerciale del 1/11/2019 (allegato n. 8.3) registrato il 6/11/2019 al N.**

**016877 – serie 3T, per un importo annuo del canone di locazione di € 6.000,00, tra l'esecutato e l'associazione non riconosciuta [REDACTED] con legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED], relativo all'unità a piano terra piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, consistente in un ampio salone**

e due vani più ripostiglio e bagno, al N.C.E.U. foglio 69, part. 20462, sub 4. All'art. 1 è indicata la durata della locazione in anni 6, con inizio dal 1/11/2019, rinnovandosi tacitamente ogni 6 anni salvo disdetta.

## **10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate in Catania in zona centrale tra le vie Pietro Garofalo e via Santa Maddalena, con ingresso anche da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4 (foto n. 1, 2). La zona è al centro di molteplici attività commerciali, artigianali, culturali, ricreative, servizi di città, villa comunale, reperti archeologici, chiese ecc.... Il fabbricato su via Pietro Garofalo presenta la tecnica costruttiva e tipologica degli anni trenta – quaranta con balconi e stipiti in pietra arenaria (foto n. 4). Il fabbricato con accesso da via Garofalo n. 15 (foto n. 3) è costituito da diversi piani fuori terra, con diverse unità immobiliari ai piani superiori adibiti a civili abitazioni. L'edificio con struttura portante in muratura, presenta le facciate esterne rifinite con intonaci civili per esterni colorati che presentano i segni della vetustà (foto n. 4). Si accede alle unità immobiliari anche da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4 (foto n. 1, 2), da ingresso autonomo attiguo alla chiesa Sant'Agata La Vetere. Nel seguito si riportano le caratteristiche tecniche e dimensionali delle unità immobiliari.

### **1) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.**

L'appartamento in oggetto è ubicato a secondo piano del fabbricato con accesso dal civ. 15 di via Pietro Garofalo. Dalla scala rifinita con gradini e ringhiera in ferro (foto n. 90, 91) è possibile raggiungere il secondo piano rispetto alla via Garofalo (foto n. 85, 86, 87, 88, 89, 46), e piano rialzato rispetto al cortile interno (foto n. 84). L'unità immobiliare originaria, riportata nella planimetria catastale (allegato n. 4.1), oggi risulta frazionata in tre mini appartamenti, meglio evidenziati nel rilievo dei luoghi (allegato n. 3). Si accede dalla scala dall'ingresso principale (foto n. 48), e da porta in ferro e vetri (foto n. 87) dal cortile interno (foto n. 75, 76, 77) da cui si può accedere agli altri due mini appartamenti ricavati (foto n. 73, 84).

Il **primo mini appartamento è composto** nell'insieme di ingresso (foto n. 61), piccolo vano con angolo



cottura (foto n. 57) comunicante con altro vano (foto n. 58) che si affaccia su via Garofalo, e limitrofo ad altro vano a cui si può accedere dall'ingresso ma non reso comunicante. Da scala prefabbricata in legno e alluminio (foto n. 57, 59, 60) si accede ad un soppalco, di altezza utile di circa ml 1,80, dove sono ricavati due piccoli vani (foto n. 52, 53, 54, 55, 56), con un bagno con w.c., lavandino e doccia (foto n. 49, 50, 51). Il mini appartamento è rifinito con pavimenti in finto parquet, pittura alle pareti, ed è completo di impianto idrico ed elettrico. Il soppalco ha struttura leggera ancorata ai muri portanti. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. La superficie utile interna del piano secondo è pari a **circa mq 37,35**, la superficie lorda è pari a **circa mq 56,53**, la superficie del soppalco è pari a **circa mq 18,95**, l'altezza utile interna del piano è di **circa ml 2,60**, quella del soppalco di **circa ml 1,80** . **Il**

**secondo mini appartamento** ha accesso dal cortile interno (foto n. 73) si compone di una vano a soggiorno – pranzo (foto n. 64, 66), e bagno al piano terra (foto n. 65), e da scala prefabbricata in legno e alluminio (foto n. 64), si accede al soppalco di altezza utile di ml 1,80 dove è ricavato un ambiente abitato (foto n. 62, 63). Il soppalco ha struttura leggera ancorata ai muri portanti. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. La superficie utile interna del piano sottostante è pari a **circa mq 18,45**, la superficie lorda è pari a **circa mq 29,42**, la superficie del soppalco è pari a **circa mq 18,14**, l'altezza utile interna del piano è di **circa ml 2,60**, quella del soppalco di **circa ml 1,80**. **Il terzo mini**

**appartamento** ha accesso dal cortile interno (foto n. 72, 73) si compone di una vano a soggiorno – pranzo (foto n. 68, 69), e bagno al piano terra (foto n. 67), e da scala prefabbricata in legno e alluminio (foto n. 69), si accede al soppalco di altezza utile di ml 1,80 dove è ricavato un ambiente abitato (foto n. 70, 71). Il soppalco ha struttura leggera ancorata ai muri portanti. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. La superficie utile interna del piano incluso il ripostiglio limitrofo è pari a **circa mq 24,18**, la superficie lorda è pari a **circa mq 43,53**, la superficie del soppalco è pari a **circa mq 22,08**, l'altezza utile interna del piano è di **circa ml 2,60**, quella del soppalco di **circa ml 1,80**.

La superficie lorda dell'unità immobiliare a piano secondo, riferita alla planimetria catastale nella sua

consistenza con le modifiche rilevate, a cui si farà riferimento nella valutazione, che può essere regolarizzata è pari a circa mq (56,53 + 29,42 + 43,53) = mq 129,48, la superficie dei balconi pari a mq (2,40 + 16,20) = mq 18,60, la superficie del giardino esterno di pertinenza è pari a circa mq 36,30.

**2) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.**

L'appartamento in oggetto è ubicato a secondo piano del fabbricato con accesso dal civ. 15 di via Pietro Garofalo ed altro accesso da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, dal cortile interno (foto n. 75, 76, 83).

L'unità immobiliare originaria, riportata nella planimetria catastale (allegato n. 4.1), oggi risulta

frazionata in quattro mini appartamenti, con una porzione ampliata sul cortile interno (foto n. 75, 83, 84) meglio evidenziati nel rilievo dei luoghi (allegato n. 3). Il **primo mini appartamento** ha accesso dal

tratto finale della scala su piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, e si compone nell'insieme di ingresso (foto n.

34, 35), corridoio (foto n. 36), ampio vano su via Garofalo (foto n. 37) e bagno (foto n. 38). L'altezza utile

interna è quella originaria di ml 4,60 al centro del vano. Un tratto del corridoio ed il bagno sono

soppalcati con il tetto ad altezza di ml 2,60 circa. L'alloggio è rifinito con pavimenti, pittura alle pareti,

porte interne in legno ed è completo di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna è pari a

**circa mq 37,90**, la superficie lorda è pari a **circa mq 53,10**, la superficie a balcone è pari a **circa mq 1,20**.

Dal cortile interno è possibile accedere ad un ingresso comune (foto n. 30, 31, 32) da cui è possibile

accedere ad un **secondo mini appartamento** (foto n. 31) composto da un vano con affaccio su via Pietro

Garofalo, con anti bagno e bagno. L'alloggio è rifinito con pavimenti, pittura alle pareti, porte interne in

legno ed è completo di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna è pari a **circa mq 20,33**, la

superficie lorda è pari a **circa mq 26,25**, la superficie a balcone è pari a **circa mq 1,20**. Dall'ingresso

comune (foto n. 32) si accede **all'altro appartamento** composto da vano soggiorno pranzo (foto n. 28,

29), bagno (foto n. 27), e camera da letto (foto n. 26). L'altezza utile interna è quella originaria di ml 4,60

al centro del vano. L'alloggio è rifinito con pavimenti, pittura alle pareti, porte interne in legno ed è

completo di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna è pari a **circa mq 33,15**, la superficie

lorda è pari a circa mq 44,98, la superficie a balcone è pari a circa mq 2,40. La superficie lorda dell'ingresso comune è pari a circa mq 22,80 Dal cortile interno da ingresso attiguo alla porta della scala su via Pietro Garofato (foto n. 75, 76, 77), si accede ad altro mini appartamento ottenuto dall'ampliamento sul cortile del piano terra (foto n. 77), e composto da un vano soggiorno (foto n. 44, 45) da cui si accede con scala interna (foto 43) al soppalco di altezza utile di ml 1,85 dove è ricavato un ambiente abitato (foto n. 41, 42), con bagno (foto n. 39) e altro piccolo ambiente (foto n. 38, 40). Il soppalco ha struttura leggera ancorata ai muri portanti. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. La superficie utile interna del piano è pari a circa mq 18,31, la superficie lorda è pari a circa mq 21,31, la superficie del soppalco è pari a circa mq 29,49, l'altezza utile interna del piano è di circa ml 2,60, quella del soppalco di circa ml 1,80. La superficie lorda che figura nella planimetria catastale è pari a circa mq 6,25.

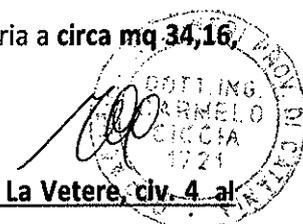
La superficie lorda dell'unità immobiliare a piano secondo, riferita alla planimetria catastale nella sua consistenza con le modifiche rilevate, a cui si farà riferimento nella valutazione, che possono essere regolarizzate è pari a circa mq  $(53,10 + 26,25 + 44,98 + 22,80 + 6,25) = \text{mq } 153,38$ , la superficie dei balconi pari a mq 4,80, la superficie del giardino esterno di pertinenza è pari a circa mq 168,00.

**3) Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al NCEU F. 69, part. 20462 sub 1.**

Il garage ha accesso dal cortile interno comune ad altre unità immobiliari (foto n. 11) dalla piazza Sant'Agata La Vetere n. 4 (foto n. 1, 2). Il garage ha struttura di copertura in cemento armato, è parzialmente interrato e presenta diffuse tracce di umido per infiltrazione di acqua dalla parete su terrapieno e dal tetto (foto n. 5, 6, 7, 8, 9). Il garage ha apertura basculante in ferro, pareti in intonaco civile deteriorate per la presenza di umido diffuso. La superficie del cortile comune è di circa mq 43,79.

La superficie utile interna del garage è pari a circa mq 27,29, la superficie lorda è pari a circa mq 34,16, l'altezza utile interna è di circa ml 3,20.

**4) Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al**

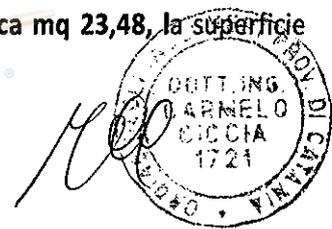


**NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.**

Si accede ai locali in oggetto dal cortile interno (foto n. 10) su piazza Sant'Agata La Vetere n. 4 (foto n. 1, 2), da disimpegno comune all'ufficio in oggetto e alla bottega limitrofa (foto n. 24). I locali si compongono di ingresso (foto n. 15), ampio vano (foto n. 15, 16, 17, 18), corridoio (foto n. 23), bagno (foto n. 19), lavanderia (foto n. 20, 21), cucina (foto n. 22). Il bagno (foto n. 25) ubicato nel disimpegno comune all'altra unità immobiliare (allegato n. 3) è utilizzato dalla bottega limitrofa, pur ricadendo nella planimetria catastale dell'unità in oggetto. L'unità immobiliare è rifinita con pavimenti in Klinker o parquet in legno, pareti tinteggiate e in maiolica al bagno e lavanderia, porte in legno. I locali adibiti a bagno, lavanderia, cucina sono seminterrati con aerazione e illuminazione con finestre dall'alto della parete esterna. L'unità è completa di impianto idrico ed elettrico. La superficie del cortile comune è di circa mq 43,79. La superficie utile interna dell'unità è pari a circa mq 89,40, la superficie lorda è pari a circa mq 111,40, l'altezza utile interna è di circa ml 3,20.

**5) Unità a destinazione bottega in Catania piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al NCEU F. 69, part. 20462 sub 6.**

Si accede al locale in oggetto dal cortile interno (foto n. 10) su piazza Sant'Agata La Vetere n. 4 (foto n. 1, 2), da disimpegno comune alla bottega in oggetto e all'ufficio limitrofo (foto n. 24). La bottega si compone di un locale (foto n. 12, 13, 14) con affaccio sulla piazza Sant'Agata La Vetere e sul cortile interno. Il bagno (foto n. 25) ubicato nel disimpegno comune all'altra unità immobiliare (allegato n. 3) è utilizzato dalla bottega in oggetto, pur ricadendo nella planimetria catastale dell'unità limitrofa. L'unità immobiliare è rifinita con pavimenti in parquet di legno, pareti tinteggiate ed in parte con tratto di muratura a vista (foto n. 14). L'unità è completa di impianto idrico ed elettrico. La superficie del cortile comune è di circa mq 43,79. La superficie utile interna dell'unità è pari a circa mq 23,48, la superficie lorda è pari a circa mq 31,20, l'altezza utile interna è di circa ml 3,20.



## **11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni, consistenza e planimetria catastale rilevata dalle visure. Al fine di determinare il valore degli appartamenti si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per le unità immobiliari in oggetto, tenuto conto che occorre regolarizzare le modifiche interne e gli ampliamenti realizzati, dal valore trovato verranno decurtati i costi totali per le regolarizzazioni delle modifiche apportate.

Per il garage, l'ufficio e la bottega si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili, e dai valori trovati si decurteranno eventuali spese di regolarizzazione.

### **12.1 Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.**

#### **12.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.**

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq}$$

**Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm.}$ )**

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori



diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. Nella stima in oggetto superficie lorda è riferita alla superficie di piano desunta dalla planimetria catastale, con esclusione dei soppalchi da regolarizzare, la porzione di balcone è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25%, fino a mq 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie del giardino di pertinenza è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10%, fino a mq 25, e nella misura del 2% per la quota eccedente mq 25. Si ha:

$$S_{\text{commerc.}} = S_{\text{lorda}} + S_{\text{balconi}} + S_{\text{giardino}} = \text{mq } 129,48 + \text{mq } (18,60 * 25\%) + \text{mq } [(25,00 * 10\%) + (36,30 - 25,00 * 2\%)] = 129,48 + 4,65 + 2,73 = \text{mq } 136,86 \text{ ed in c.t. mq } 137,00$$

Essendo mq 18,60 la superficie dei balconi e mq 36,30 la superficie del giardino di pertinenza dell'unità catastale.

#### Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento		100%
Stato locativo	Utilizzata dall'esecutato	-10%
Senza Ascensore	Piano 2°	-15%
Stato di conservazione	Ristrutturato	5%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio oltre 40 anni	Buono stato	5%
Riscaldamento	Autonomo	0%
Tipologia	Civile abitazione	0%
Posizione	Centrale	10%

K = 110%

#### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{\text{€/mq}}$ )

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione,



ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), riferito alla superficie della planimetria catastale, si ha un valore  $V_{\epsilon/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$ ; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$V_{m_1} = 137,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 180.840,00$$

#### **12.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito**

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 6,00 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale della bottega è pari a circa 137,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo} : \text{mq } 137,00 \times \text{€ / mq} * \text{mese } 6,0 \times 12 = \text{€ } 9.864,00$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 9.864,00 \times 0.30 = \text{€ } 2.959,20$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 9.864,00 - \text{€ } 2.959,20 = \text{€ } 6.904,80$$

Saggio di capitalizzazione  $s = 3,90 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 6.904,80 / 3,90 \% = \text{€ } 177.046,07$$

#### **12.1.3 Media dei risultati**

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

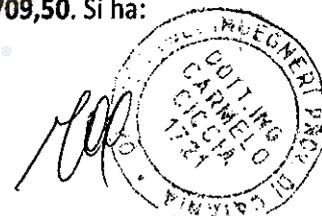
$$V_m = (\text{€ } 180.840,00 + \text{€ } 177.046,07) / 2 = \text{€ } 178.943,07$$

#### **12.1.4 Valore nelle attuali condizioni.**

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per rimuovere i sopranchi e regolarizzare le modifiche interne rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 27.709,50. Si ha:

$$V_{att.} = \text{€ } 178.943,07 - \text{€ } 27.709,50 = \text{€ } 151.233,57$$

#### **12.1.5 Valore di vendita.**



Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 151.233,57 - € 151.233,57 \times 0.15 = € 128.548,54$$

ed in c.t. € 129.000,00

## 12.2 Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.

### 12.2.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo si ha:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq}$$

#### Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )

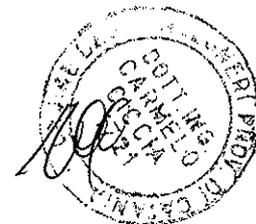
In analogia a quanto sopra calcolato si ha:

$$S_{commerc.} = S_{lorda} + S_{balconi} + S_{giardino} = mq 153,38 + mq (4,80 * 25\%) + mq [(25,00 * 10\%) + (168,00 - 25,00 * 2\%)] = 153,38 + 1,20 + 5,36 = mq 159,94 \text{ ed in c.t. mq } 160,00$$

Essendo mq 4,80 la superficie dei balconi e mq 168,00 la superficie del giardino di pertinenza dell'unità catastale.

#### Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento		100%
Stato locativo	Utilizzata dall'esecutato	-10%
Senza Ascensore	Piano 2°	-15%
Stato di conservazione	Ristrutturato	5%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio oltre 40 anni	Buono stato	5%
Riscaldamento	Autonomo	0%



Tipologia	Civile abitazione	0%
Posizione	Centrale	10%

$$K = 110\%$$

### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{\epsilon/mq}$ )

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), riferito alla superficie della planimetria catastale, si ha un valore  $V_{\epsilon/mq} = 1.250,00 \text{ €/mq}$ ; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$Vm_1 = 160,00 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 220.000,00$$

### 12.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 6,20 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale della bottega è pari a circa 160,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 160,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 6,20 \times 12 = \text{€ } 11.904,00$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 11.904,00 \times 0.30 = \text{€ } 3.571,20$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 11.904,00 - \text{€ } 3.571,20 = \text{€ } 8.332,80$$

Saggio di capitalizzazione  $s = 3,90 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 8.332,80 / 3,90 \% = \text{€ } 213.661,54$$

### 12.2.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$V_m = (\text{€ } 220.000,00 + \text{€ } 213.661,54) / 2 = \text{€ } 216.830,77$$



#### **12.2.4 Valore nelle attuali condizioni.**

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per rimuovere i soppalchi e l'ampliamento della porzione sul cortile e regolarizzare le modifiche interne rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 19.521,50. Si ha:

$$V_{att} = € 216.830,77 - € 19.521,50 = € 197.309,27$$

#### **12.2.5 Valore di vendita.**

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 197.309,27 - € 197.309,27 \times 0.15 = € 167.712,88$$

ed in c.t. € 168.000,00

#### **12.3 Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al NCEU F. 69, part. 20462 sub 1.**

Si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore attuale riferito alla superficie lorda risulta:

$$V_{garage} = mq 34,16 * €/mq 1.000,00 \text{ (incluso incidenza area esterna)} = € 34.160,00$$

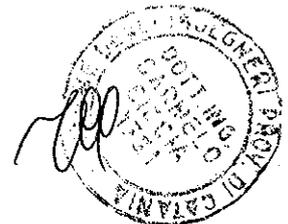
#### **12.3.2 Valore di vendita.**

Dalle informazioni assunte, emerge che il garage non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del garage risulta:

$$V_v = € 34.160,00 - € 34.160,00 \times 0.15 = € 29.036,00$$

ed in c.t. € 29.000,00 .

#### **12.4 Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al**



**NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.**

Procedendo analogamente al superiore paragrafo col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore attuale riferito alla superficie lorda risulta:

$$V_{\text{ufficio}} = \text{mq } 111,40 * \text{€}/\text{mq } 900,00 \text{ (incluso incidenza area esterna)} = \text{€ } 102.960,00$$

**12.4.1 Valore nelle attuali condizioni.**

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per regolarizzare le modifiche apportate rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 6.500,00. Si ha:

$$V_{\text{att.}} = \text{€ } 102.960,00 - \text{€ } 6.500,00 = \text{€ } 96.460,00$$

**12.4.2 Valore di vendita.**

Dalle informazioni assunte, emerge che il garage non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del garage risulta:

$$V_v = \text{€ } 96.460,00 - \text{€ } 96.460,00 \times 0.15 = \text{€ } 81.991,00$$

ed in c.t. € 92.000,00.

**12.5 Unità a destinazione bottega in Catania piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 ai NCEU F. 69, part.**

**20462 sub 6.**

Procedendo analogamente al superiore paragrafo col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore attuale riferito alla superficie lorda risulta:

$$V_{\text{ufficio}} = \text{mq } 31,20 * \text{€}/\text{mq } 1.500,00 \text{ (incluso incidenza area esterna)} = \text{€ } 46.800,00$$

**12.4.1 Valore di vendita.**



Dalle informazioni assunte, emerge che il garage non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del garage risulta:

$Vv = € 46.800,00 - € 46.800,00 \times 0.15 = € 39.780,00$

ed in c.t. € 40.000,00.

## **12. CONCLUSIONI.**

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

3. *La piena proprietà dell'appartamento posto al secondo piano rispetto alla detta via Garofalo, composto da nove vani ed accessori con ammezzati. Il tutto confinante a nord con via Garofalo, ad est con propr. [REDACTED] o eredi o aventi causa, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest con piazza Sant'Agata La Vetere. In Catasto fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, partt.:*

- 4096, sub 8, z. c. 1, cat. A/3, cl. 6, con. vani 5,5, R.C. € 610,71, via Garofalo Pietro n. 15, p. 2°.
- 4096, sub 9, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, vani 11, R.C. € 1.477,07, via Garofalo Pietro n. 15, piano 2°.

4. *La piena proprietà del locale garage della consistenza catastale di mq 30 e locale ufficio composto da tre vani ed accessori e da cortile interno, con accesso esclusivo da piazza Sant'Agata La Vetere, entrambi posti a piano terra. Il tutto confinante: a nord con proprietà di [REDACTED] ad est con terrapieno, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest con piazza Sant'Agata La Vetere.*

*Riportati nel Catasto fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, partt.:*



■ 20462, sub 1, z. c. 1, cat. C/6, cl. 9, consistenza mq 30, R.C. € 167,33, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T..

■ 20462, sub 4 (ex sub 2), z. c. 1, cat. A/10, cl. 3, consistenza vani 3, superficie mq 56, R.C. € 1.564,86, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T..

■ 20462, sub 6 (ex sub 2 e 3), z. c. 1, cat. C/1, cl. 6, consistenza mq 20, R.C. € 708,58, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T..”

**INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

Per la individuazione delle unità oggetto di esecuzione e per la identificazione catastale si rimanda al superiore paragrafo 3.

**VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.**

Per la verifica della proprietà in capo al debitore esecutato si rimanda al superiore paragrafo 4.

**ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

Per gli accertamenti sull'esatta provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo n. 5.

**IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.**

Per la descrizione delle ipoteche e pignoramenti gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 6.

**ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Per gli accertamenti relativi alla destinazione urbanistica e conformità urbanistica si rimanda al superiore paragrafo 7.

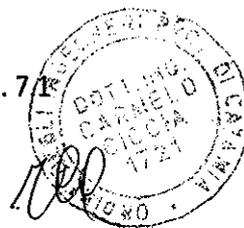
**SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.**

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate su luoghi si rimanda al superiore paragrafo n. 7/1

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.**

Si rimanda al superiore paragrafo 8.

**ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**



Si rimanda al superiore paragrafo 9.

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Per la descrizione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 10.

**DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Per la determinazione dei valori dei singoli beni si rimanda al superiore paragrafo 11.

In sintesi i valori calcolati sono i seguenti:

**1) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.**

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 151.233,57 - € 151.233,57 \times 0.15 = € 128.548,54$$

ed in c.t. **€ 129.000,00**

**2) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.**

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 197.309,27 - € 197.309,27 \times 0.15 = € 167.712,88$$

ed in c.t. **€ 168.000,00**

**3) Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al NCEU F. 69, part. 20462 sub 1.**

Il valore di vendita del garage risulta:

$$V_v = € 34.160,00 - € 34.160,00 \times 0.15 = € 29.036,00$$

ed in c.t. **€ 29.000,00 .**

**4) Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al**

**NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.**

Il valore di vendita del garage risulta:

$$V_v = € 96.460,00 - € 96.460,00 \times 0.15 = € 81.991,00$$

ed in c.t. **€ 92.000,00 .**

**5) Unità a destinazione bottega in Catania piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al NCEU F. 69, part. 20462**

sub 6.

Il valore di vendita del garage risulta:

$$Vv = € 46.800,00 - € 46.800,00 \times 0.15 = € 39.780,00$$

ed in c.t. **€ 40.000,00**.

**Le unità immobiliari possono essere vendute separatamente.**

Con la presente che si compone di n. 33 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale del sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e rilievo delle unità immobiliari, in Catania, via Garofalo N. 15, piazza S. Agata La Vetere;
- 4) 4.1 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 4096, sub 8;  
4.2 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 4096, sub 9;  
4.3 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 20462, sub 1;  
4.4 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 20462, sub 4;  
4.5 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 20462, sub 6;
- 5) Comunicazione inizio lavori del 14/12/2005;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) 7.1 Atto di compravendita del 19/9/2005;  
7.2 Certificato di morte del debitore esecutato;  
7.3 Verbale di inventario e accettazione di eredità con beneficio d'inventario;
- 8) 8.1 Contratto di locazione del 1/9/2020;  
8.2 Contratto di locazione del 1/12/2019;  
8.3 Contratto di locazione del 1/11/2019;



