TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA VENERA FAZIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 551/2021 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ing. Filippo Bua
Via Sassari 8/B
95127 – Catania
Tel. 3479374264
bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare n. 551/2021 R.G.E.

Promossa da [redacted]

Contro [redacted]

Relazione di stima degli immobili siti in Catania (CT), via Coppola

INDICE

PREMESSA……3
OPERAZIONI PERITALI……8
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI……9
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE……..10
PROPRIETA' DEI BENI ……...10
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI……..11
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI……..12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE……...13
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA…….....15
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA……..15
POSSIBILITA' DI SANATORIA……..18
POSSIBILITA' DI CONDONO……..18
ABUSO NON SANABILE……19
FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE……19
FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE……..19
IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO E USO CIVICO……...20
SPESE FISSE, CONDOMINIALI, ETC……..……..…….20
STATO DEI BENI……20
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA……...21
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI…….....25
RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO……..……..…..28
MODALITA' DI VENDITA……..28
BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI……..……..29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROGETTO DI DIVISIONE……30
CONCLUSIONI……31
ALLEGATI……32

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Sassari n.8/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. ricevuta in data 30/07/2024 da parte del G.E. Dott.ssa Venera Fazio, ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di **destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

q) accerti se **i beni pignorati siano occupati 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) 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 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) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) tenga conto altresì della riduzione 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;

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

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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.

OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione delle planimetrie, delle visure catastali, delle visure ipotecarie degli immobili oggetto del pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Dopo aver fissato la data per il sopralluogo ed aver convocato le parti, lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi di causa grazie alla disponibilità del debitore esecutato.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 02/09/2024 presso gli immobili pignorati siti in Catania, via Coppola n.4 e n.8-10, piano terra.

Il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, avendo riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici in possesso, ha eseguito opportuni rilievi metrici, nonché esaustivi rilievi fotografici, dell'attuale stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti posti:

QUESITO a) - *(identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti)*

Gli immobili pignorati oggetto della presente stima sono costituiti da n.2 botteghe commerciali site al piano terra facenti parte dello stesso fabbricato condominiale, identificate come di seguito riportato:

1) Bottega sita in Catania, via Coppola n.4, piano terra, avente consistenza di circa 47 mq, dotata nella parte retrostante di soppalco.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 3, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 47 mq, rendita € 1.429,71 (come da visura catastale del 16/08/2024, vedi allegato n.4).

La bottega confina a nord con androne condominiale, a sud con altra diversa proprietà, ad ovest con via Coppola.

I dati riportati nel pignoramento, trascritto dal creditore procedente, sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

2) Bottega sita in Catania, via Coppola n.8-10, piano terra, avente consistenza di circa 139 mq.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 1, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 139 mq, rendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 2.684,85 (come da visura catastale del 16/08/2024, vedi allegato n.4).

La bottega confina a nord con via Di Bartolo, a sud con androne condominiale e con altra diversa proprietà, ad est con altra diversa proprietà, ad ovest con via Coppola.

I dati riportati nel pignoramento, trascritto dal creditore procedente, sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

QUESITO b) - (***verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), 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)***

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti e coerenti, ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

QUESITO c) - ***(verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici competenti, ha accertato che gli immobili pignorati appartengono in piena proprietà per la quota di 1/1, a [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del [redacted] ai rogito del Notaio Pelleriti Rita, Rep[redacted], trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted].

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

A tal uopo, lo scrivente ha accertato che nel ventennio la cronistoria del titolo di provenienza degli immobili oggetto del pignoramento è la seguente:

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato apparteneva per ½ della piena proprietà a [redacted] – per atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Pittella in data 11/01/1977, Rep. n. [redacted] trascritto in data [redacted], e per ½ della piena proprietà a [redacted] - per successione ereditaria in morte di [redacted], con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Greco in data 09/12/1965, e denuncia di successione trascritta [redacted].

Successivamente con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Catania in data [redacted], Rep. n[redacted], trascritto il [redacted] ai nn. [redacted], i diritti di proprietà in ragione di ½ sono stati assegnati in proprietà al predetto [redacted].

Da [redacted] la piena proprietà delle unità immobiliari pignorate sono pervenute in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà a [redacted] –

coniugato in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del [redacted] ai rogito del Notaio Pelleriti Rita, Rep. n. [redacted] trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted].

QUESITO e) - ***(segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente)***

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

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

A riguardo lo scrivente ha acquisito le visure ipotecarie degli immobili oggetto del pignoramento (vedi allegato n. 6) dalle quali risultano le seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili

- ***Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del*** [redacted]

  Iscritta in data [redacted]

  Ai nn. [redacted]

  A favore di: [redacted]

  Contro: [redacted] –

per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili

- ***Verbale di pignoramento immobili del*** [redacted]

  Trascritto in data: [redacted]

  Ai nn. [redacted]

  A favore di: [redacted]

  Contro: [redacted] –

per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

QUESITO g) - *(provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)*

Dopo aver acquisito tutta la documentazione catastale aggiornata, necessaria all'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento, e dopo aver eseguito relativo sopralluogo visionandone lo stato di fatto, lo scrivente ha accertato quanto di seguito riportato.

1) Relativamente alla bottega sita in Catania, via Coppola n.4, avente consistenza di circa 47 mq e dotata nella parte retrostante di soppalco, l'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 3, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 47 mq, rendita € 1.429,71.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/09/2024, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

acquisita, pertanto ha eseguito opportuno rilievo metrico dell'immobile, producendone la planimetria aggiornata, che è stata allegata alla presente relazione (vedi allegato n.5a).

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Sulla scorta di quanto rilevato, lo scrivente ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante procedura DOCFA, previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica delle difformità riscontrate.

Si ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della planimetria catastale, comprensiva di spese tecniche, in circa € 600,00.

2) Relativamente alla bottega sita in Catania, via Coppola n.8-10, avente consistenza di circa 139 mq, l'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 1, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 139 mq, rendita € 2.684,85.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/09/2024, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita, pertanto ha eseguito opportuno rilievo metrico dell'immobile, producendone la planimetria aggiornata, che è stata allegata alla presente relazione (vedi allegato n.5a).

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **Modifica del prospetto Nord con realizzazione di una porta balcone.**

Sulla scorta di quanto rilevato, lo scrivente ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante procedura DOCFA, previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica delle difformità riscontrate.

Si ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetria catastale, comprensiva di spese tecniche, in circa € 800,00.

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

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito in quanto gli immobili pignorati sono fabbricati urbani ricadenti in centro storico.

QUESITO i) - ***(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)***

A seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Catania, non è stato rinvenuto il progetto di costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, in quanto realizzato ante 1942, anno di emanazione della legge urbanistica.

Pertanto allo stato attuale gli immobili pignorati sono legittimati dalle rispettive planimetrie catastali risalenti al 17/12/1951.

Tuttavia in sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato alcune modifiche realizzate in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assenza di comunicazione e/o autorizzazione comunale, che andranno, ove possibile, regolarizzate.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

1) Relativamente alla bottega sita in Catania, via Coppola n.4, avente consistenza di circa 47 mq e dotata nella parte retrostante di soppalco, l'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 3, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 47 mq, rendita € 1.429,71.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/09/2024, lo scrivente ha riscontrato la seguente difformità edilizia/urbanistica:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Trattandosi di manutenzione straordinaria lo scrivente ritiene che la suddetta difformità potrà essere regolarizzata mediante presentazione presso il Comune di Catania di C.I.L.A. in sanatoria, per la quale è prevista una sanzione pari ad **€ 1.000,00** nel caso di interventi già realizzati.

A questa somma si dovrà aggiungere ulteriore spesa valutabile in circa **€ 1.500,00**, per la redazione della C.I.L.A. e della relazione tecnica di asseveramento da parte di un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme urbanistiche nonché delle norme igienico-sanitarie vigenti.

La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione della suddetta difformità può essere quantificata in circa € 3.000,00 ivi compresi oneri, spese tecniche e sanzioni amministrative.

2) Relativamente alla bottega sita in Catania, via Coppola n.8-10, avente consistenza di circa 139 mq, l'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 1, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 139 mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendita € 2.684,85.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/09/2024, lo scrivente, ha riscontrato le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **Modifica del prospetto Nord con realizzazione di una porta balcone su via Di Bartolo.**

La prima difformità si ritiene possa essere regolarizzata per come descritto al punto precedente.

La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione della suddetta difformità può essere quantificata in circa € 3.000,00 ivi compresi oneri, spese tecniche e sanzioni amministrative.

La seconda difformità potrà essere regolarizzata mediante presentazione presso il Comune di Catania di S.C.I.A. in sanatoria, per la quale è prevista una sanzione minima pari ad **€ 516,00** nel caso di interventi già realizzati e sarà soggetto all'ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali.

Alle somme di cui sopra si dovrà aggiungere ulteriore spesa valutabile in circa **€ 2.500,00**, per la redazione della S.C.I.A. da parte di un tecnico abilitato.

La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione della suddetta difformità può essere quantificata in circa € 3.500,00 ivi compresi oneri, spese tecniche e sanzioni amministrative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi.

QUESITO k) - ***(verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del 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).***

Nel caso in questione gli immobili pignorati non necessitano di alcun condono, ed in atto non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO l) - ***(In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota).***

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi.

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

I beni pignorati non risultano in atto gravati da domande giudiziali e altre trascrizioni, ne' da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ne' da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

Le iscrizioni e la trascrizione del pignoramento indicate in risposta al quesito **f)** saranno cancellati dalla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ed il diritto sui beni del debitore esecutato è di proprietà.

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

Nel caso in oggetto, non è stato possibile accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione degli immobili pignorati.

Al riguardo si precisa che il condominio, di cui fanno parte le botteghe pignorate, risultava mancante della bacheca e della targa dell'amministratore quest'ultima solitamente posta all'ingresso del palazzo, pertanto lo scrivente non ha potuto accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.

Tuttavia, per quanto dichiarato dal debitore esecutato, sussistono oneri condominiali insoluti non quantificati.

QUESITO q) – ***(accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in corso per il rilascio)

Nel corso del sopralluogo eseguito presso le due botteghe pignorate Io scrivente ha accertato che:

1) La bottega sita in Catania, via Coppola n.4 risulta in atto locata al sig. Akter Sumaya - C.F. KTRSMY96R45Z249O - con contratto della durata di anni 6, stipulato in data 10/10/2022 (posteriore al pignoramento) con prima scadenza il 09/10/2028 e tacito rinnovo.

La copia del contratto di locazione acquisita dallo scrivente risulta mancante della data di registrazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n.8).

2) La bottega sita in Catania, via Coppola nn.8-10 risulta in atto locata all'Associazione MAXXXIM in persona del suo rappresentante legale protempore sig. Manigrassi Vincenzo Massimo nato a Catania il 16/05/1972 – C.F. MNGMSM72E16C351K - con contratto della durata di anni 6, stipulato in data 06/06/2024 (posteriore al pignoramento) con prima scadenza il 05/06/2030 e tacito rinnovo.

Il contratto è stato registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 15/07/2024 al n.9759 (vedi allegato n.8).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con riferimento al <u>singolo bene</u> , precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza 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)

Le botteghe pignorate fanno parte di un fabbricato condominiale ante 1900', ricadente nel centro storico di Catania, zona ricca di servizi ed attività commerciali, ubicato a pochi metri dalla centrale piazza Vincenzo Bellini e dal Teatro Massimo Bellini.

Il fabbricato ha 4 elevazioni f.t., struttura portante in muratura di pietra, tramezzi in muratura di mattoni e laterizi, soffitti in parte a volta e copertura con tetto a falde inclinate.

Gli immobili sono i seguenti:

1) Bottega sita in Catania, via Coppola n.4, piano terra, avente consistenza di circa 47 mq, dotata nella parte retrostante di soppalco.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 3, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 47 mq, rendita € 1.429,71.

La bottega confina a nord con androne condominiale, a sud con altra diversa proprietà, ad ovest con via Coppola.

2) Bottega sita in Catania, via Coppola n.8-10, piano terra, avente consistenza di circa 139 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 1, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 139 mq, rendita € 2.684,85.

La bottega confina a nord con via Di Bartolo, a sud con androne condominiale e con altra diversa proprietà, ad est con altra diversa proprietà, ad ovest con via Coppola.

DESCRIZIONE BOTTEGA SITA IN CATANIA VIA COPPOLA N.4, PIANO TERRA

La bottega ha n.2 ingressi, uno principale prospiciente la via Coppola al civico n.4 (FO-1) l'altro comunicante con l'androne condominiale della palazzina di cui fa parte, ubicato nella parte retrostante del negozio (FO-2).

La bottega, in atto adibita a paninoteca, è così composta:

Area adibita alla vendita al dettaglio (s.u. circa 21,20 mq) (FO-3), area adibita alla lavorazione (s.u. circa 11,00 mq) (FO-4 e FO-5) e area servizi igienici (s.u. circa 8,60 mq) (FO-6, FO-7, FO-8, FO-9).

La zona retrostante della bottega risulta in parte soppalcata (s.u. circa 11,40 mq) (FO-10).

Tutti i locali della bottega sono pavimentati con mattonelle in ceramica, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

I servizi igienici presentano pareti in parte piastrellate con mattonelle di ceramica.

Il vano principale della bottega ha un'altezza alla chiave di volta pari a circa 4,30m, la zona retrostante sotto soppalco ha un'altezza pari a circa 2,45m, nel mentre il vano soppalcato ha un'altezza pari a circa 1,90 m.

La porta dell'ingresso principale è in ferro con vetro antisfondamento, la porta cha da sull'androne condominiale è in ferro, nel mentre gli infissi interni sono in legno.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiati.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia conformi alle norme del D.M.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

37/08 e successive, di climatizzatori a pompa di calore, boiler elettrico per ACS ed impianto di ventilazione forzata.

La bottega ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 54,00 mq.

In generale si rileva un discreto stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

Si rileva per la zona un discreto mercato immobiliare.

DESCRIZIONE BOTTEGA SITA IN CATANIA VIA COPPOLA NN.8-10, PIANO TERRA

La bottega ha n.7 ingressi, due principali prospicienti la via Coppola ai civici n.8 e n.10 (FO-1), quattro prospicienti la via Di Bartolo (FO-12) ed uno comunicante con l'androne condominiale della palazzina di cui fa parte (FO-13).

La bottega, in atto adibita ad attività ricreativa esclusivamente per i soci e denominata "MAXXXIM Club", è così composta:

Sala ingresso, sala spettacoli e zona dj (s.u. circa 70,00 mq) (da FO-14 a FO-18), sala bar con bancone e deposito (s.u. circa 22,00 mq) (FO-19 e FO-20), sala riservata (s.u. circa 18,60 mq) (FO-21), sala privè (s.u. circa 12,00 mq) (FO-22 e FO-23), zona ingresso danzatrici e spogliatoio (s.u. circa 8,20 mq) (FO-24 e FO-25) e servizi igienici (s.u. circa 8,60 mq) (FO-26 e FO-27).

Tutti i locali principali della bottega sono pavimentati con piastrelle in gres, le pareti sono rivestite in simil pietra grezza fino ad un'altezza di circa 2,00m, i soffitti a volta sono intonacati e tinteggiati.

I servizi igienici presentano pareti rivestite in parte con piastrelle in gres porcellanato.

Le sale principali della bottega hanno un'altezza alla chiave di volta pari a circa 4,20m, la zona retrostante ha un'altezza variabile e comunque non inferiore ai 3,00m.

Le porte dei due ingressi principali sono in ferro con vetro antisfondamento, i restanti infissi esterni in metallo dotati di scuri interni e di saracinesche esterne, gli infissi interni sono in legno.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia ed in parte a vista conformi alle norme del D.M. 37/08 e successive, di climatizzatori a pompa di calore, ed impianti di ventilazione forzata.

La bottega ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 164,00 mq.

In generale si rileva un discreto stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

Si rileva per la zona un discreto mercato immobiliare.

QUESITO s) - *(determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)*

Trattandosi di fabbricati urbani, al fine di stimare gli immobili, lo scrivente ha adottato il criterio sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori medi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Stante lo stato generale di conservazione e manutenzione dei beni, nel calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo adottare i valori unitari medi per immobili di tipo commerciale in condizioni normali, ricadenti in zona centrale del Comune di Catania, desunti dalla Banca dati dell'O.M.I. delle Agenzia delle Entrate, come di seguito riportato:

- **1.425,00 €/mq per botteghe**

E tenuto conto che gli immobili coprono le seguenti superfici commerciali:

Superficie commerciale bottega via Coppola n.4 = 54,00 mq

Superficie commerciale bottega via Coppola nn.8-10 = 164,00 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ricavate dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), così come riportato nelle seguenti tabelle:

Bottega via Coppola n.4	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Locali principali (area vendita e area lavorazione)	41,80	1,00	41,80
Area servizi igienici direttamente comunicanti con i locali principali	11,60	0,50	5,80
Area soppalco	13,00	0,50	6,50
TOTALE			**54,00**

Bottega via Coppola nn.8-10	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Locali principali (sala ingresso, sala spettacoli, zona dj, sala bar, sala riservata, sala privè)	153,00	1,00	153,00
Area servizi igienici e spogliatoio direttamente comunicanti con i locali principali	23,00	0,50	11,50
TOTALE			**164,00**

Si ottengono i seguenti valori:

Bottega via Coppola n.4 = 54,00 mq x 1.425,00 €/mq = € 76.950,00

Bottega via Coppola nn.8-10 = 164,00 mq x 1.425,00 €/mq = € 233.700,00

Valore bottega via Coppola n.4	**€ 76.950,00**

Valore bottega via Coppola nn.8-10	**€ 233.700,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO = € 310.650,00

Dai valori ottenuti per ciascun immobile, vanno detratte le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia/urbanistica:

Valore stima bottega via Coppola n.4	€ 76.950,00
Spese per aggiornamento planimetria catastale	- € 600,00
Spese per regolarizzazione difformità edilizie ed urbanistiche	- € 3.000,00
Valore di stima al netto delle spese	**€ 73.350,00**

Valore stima bottega via Coppola nn.8-10	€ 233.700,00
Spese per aggiornamento planimetria catastale	- € 800,00
Spese per regolarizzazione difformità edilizie ed urbanistiche	- € 6.500,00
Valore di stima al netto delle spese	**€ 226.400,00**

Valore al netto delle spese bottega via Coppola n.4	**€ 73.350,00**

Valore al netto delle spese bottega via Coppola nn.8-10	**€ 226.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO t) – (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)

Inoltre, tenuto conto delle difformità edilizie riscontrate, dell'attuale crisi del mercato immobiliare e che gli immobili andranno venduti all'asta, lo scrivente ritiene opportuno abbattere del 15% i suddetti valori ricavati, ottenendo i più probabili valori a base d'asta:

Valore a base d'asta bottega via Coppola n.4	**€ 62.347,00**
Valore a base d'asta bottega via Coppola nn.8-10	**€ 192.440,00**

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

Stante la natura e la tipologia dei beni immobili stimati, lo scrivente ritiene consigliabile procedere alla vendita di n.2 lotti, così come appresso descritti:

LOTTO 1:

Piena proprietà di bottega commerciale sita in Catania, via Coppola n.4, piano terra, avente consistenza di circa 47 mq, dotata nella parte retrostante di soppalco.
L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 3, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 47 mq, rendita € 1.429,71.

VALORE A BASE D'ASTA: € 62.347,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2:

Piena proprietà di bottega commerciale sita in Catania, via Coppola n.8-10, piano terra, avente consistenza di circa 139 mq.
L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 7794, subalterno 1, piano terra,** zona censita 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 139 mq, rendita € 2.684,85.

VALORE A BASE D'ASTA: € 192.440,00

QUESITO v) - *(alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati)*

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa (vedi allegato n.9).

Analogamente sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto del pignoramento (vedi allegato n.5).

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

Nel caso in questione i beni immobili oggetto di perizia non sono indivisi e sono stati pignorati per intero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;***

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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)

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto ing. Filippo Bua rassegna la presente relazione di consulenza tecnica completa di allegati, depositandone copia telematica e cartacea presso gli Uffici del Tribunale e trasmettendone copia ad ognuna delle parti interessate.

Lo scrivente, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

Catania, 09/09/2024

Il Consulente Tecnico

(Ing. Filippo Bua)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

1) Verbale di giuramento;
2) Avvisi alle parti;
3) Verbale di sopralluogo;
4) Visure storiche catastali;
5) Planimetrie catastali;

5a) Planimetrie aggiornate;

6) Visure ipotecarie;
7) Estratto di mappa terreni;
8) Contratti di locazione;
9) Documentazione fotografica;
10) Ricevute fiscali;
11) Avvisi di ricevimento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009