Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE N. 78/2023 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT. FRANCESCO LENTANO

PREMESSA

La xxx S.p.A., con sede legale a Napoli, Via Santa Brigida n. xxx, rappresentata e difesa dall'Avv. xxx, a seguito di vari cessioni di credito dalla xxx S.p.A. e per essa xxx S.p.A., è creditrice dei Sig.ri. coniugi "Omissis" (d'ora in avanti Sig.ri Debitori Esecutati) della somma di € 109.717,96, oltre interessi moratori spese e competenze.

Con atto di precetto notificato in data 25/11-02/12/2022, veniva intimato alla Parte Debitrice di pagare quanto dovuto nei termini di legge sotto pena, in difetto di pagamento, di esecuzione forzata.

Non avendo Parte Debitrice provveduto al pagamento di quanto intimato, Parte Creditrice, come sopra difesa e rappresentata, sottoponeva ad esecuzione forzata ogni diritto spettante alla stessa sul seguente immobile:

"Casa sita in Bronte, Via Vittorio Alfieri n. xx (già xx), avente anche accesso dal Cortile Davide, composta da un vano, cucina e bagno a piano terra, da due vani al primo piano e da vano, lavanderia e terrazza al secondo piano. Confinante con detta via, con Cortile Davide e con Saitta Maria. Al N.C.E.U. al foglio 82, mappale 2412 sub x, categ. A/4, cl. 4, vani 5,5, R.C. € 156,23 e mappale 2416 sub x, con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso".

L'Ufficiale Giudiziario, ingiungeva inoltre ai Sig.ri Debitori Esecutati di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito del creditore pignorante, il compendio pignorato, avvertendo gli stessi che, i debitori

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

possono chiedere ai sensi dell'art. 495 c.p.c., di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da loro depositata in cancelleria, prima che sia disposta dal Giudice la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente a una somma non inferiore ad 1/6 dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale *(cfr. atto di pignoramento agli atti di causa)*.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, Dott. Francesco Lentano, esaminati gli atti e la documentazione prodotta dal creditore procedente, ritenuto di dover procedere alla stima dei beni oggetto del presente procedimento, nominava il sottoscritto Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta quale Esperto, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1092, il quale in data 11/04/2023 accettava incarico e prestava giuramento in modalità telematica.

Operazioni Peritali

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale dell'immobile oggetto di accertamento, provvedeva a comunicare alle parti a mezzo raccomandata A/R (esecutato) ed a mezzo PEC (creditore procedente) il giorno 8 maggio 2023 quale data per l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 08.05.2023, alle ore 15.30, come da avviso, sui luoghi in Bronte, Via Vittorio

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

Alfieri n. xx, era presente il solo Sig. Debitore Esecutato, nessuno era presente per parte Creditrice. Dopo avere dato lettura del mandato avuto affidato, lo scrivente ha provveduto ad una ispezione dello stesso, al rilievo fotografico degli ambienti e ad alcune misurazioni degli per avere un raffronto con le misure riportate nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania. Raccolti i superiori dati in fogli separati, alle ore 16.00, si è proceduto alla redazione del verbale di sopralluogo che si allega in originale alla presente relazione tecnica.

Il Sig. Debitore Esecutato ha dichiarato che: *"l'immobile è nella sua disponibilità ma non è abitato"*. Si è proceduto ad un'ispezione dei vari locali dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, svolgendo alcune misurazioni ed il rilievo fotografico che si allega alla presente relazione tecnica.

Successivamente sono stati eseguiti tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte e presso operatori del mercato immobiliare locale, nonché presso tecnici della zona al fine di rilevare alcuni dati inerenti le azioni di compravendita di immobili similari nella zona in esame. Raccolti tutti gli elementi necessari all'espletamento del mandato ricevuto, si rassegna la seguente relazione tecnica.

Il Giudice dell'Esecuzione, come da decreto di nomina del 01/04/2023, sottoponeva all'esperto i seguenti

Q U E S I T I

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.***

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

L'atto di pignoramento eseguito su istanza di parte Creditrice ha indicato correttamente l'immobile pignorato.

Dalla disamina dei dati catastali si evince che:

- l'immobile fg 82, part. 2412 sub x risulta variato in base alla nota di variazione del 21.12.1990 in atti dal 09.04.1992 (ampliamento/fusione sopraelevazione (n. 6913.1/1990).
- l'immobile fg 82, part. 2412 sub x risulta variato in Via Vittorio Alfieri n° 26 in base alla nota di variazione del 21.12.1990 in atti dal 09.04.1992 (n. 006913/1990).
- l'immobile fg. 82, part. 2412 sub x risulta variato in A/4 appartamento di tipo popolare, rendita di € 0,34 in base alla nota di classamento del 21.12.1990 in atti dal 15.01.1999 del 1/99 p.f. 14/97 (n. 6913.2/1990).
- l'immobile fg. 82, part. 2412 sub x risulta variato in A/4 appartamento di tipo popolare, rendita di € 156,23 in base alla nota di classamento del 01.01.1992
- l'immobile fg. 82, part. 2412 sub x risulta variato in base alla nota di istrumento (atto pubblico) del 19.08.1995 in atti dal 17.12.1996 donazione accettata (n. 17912.1/1995).
- l'immobile fg. 82, part. 2412 sub x risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Da quanto emerso sia dalla disamina della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania, sia dal sopralluogo eseguito, si tratta di un unico immobile indivisibile e pertanto si individua un unico Lotto di vendita così individuato:

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

LOTTO UNICO

"Intera proprietà dell'abitazione popolare sita all'interno del Comune di Bronte (CT), Via Vittorio Alfieri (oggi) n. xx, della superficie commerciale di complessivi mq 105, costituita da un corpo di fabbrica, avente ingresso autonomo, realizzato su tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), censito al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 2412 sub x, graffata con particella 2416 sub x"

EMPIRICA RAPPRESENTAZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA SUL FOTOGRAMMA AEREO TRATTO DAL PORTALE GRATUITO GOOGLE EARTH

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

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

Dalla disamina della documentazione prodotta e nello specifico della nota di trascrizione del presente pignoramento immobiliare, la trascrizione del pignoramento immobiliare è coerente con i dati catastali e con le rispettive quote di proprietà dei Sig.ri coniugi Debitori Esecutati *(cfr. nota di trascrizione agli atti di causa).*

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

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

In riferimento alla proprietà del bene in capo ai Sig.ri coniugi Debitori Esecutati, così come anche riportato nella relazione notarile agli atti di causa (cfr. relazione notarile agli atti di causa), si evidenzia che l'immobile appartiene ai Sig.ri coniugi Debitori Esecutati per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, a seguito dell'atto di compravendita del Notaio xxx del 23.12.2004 rep. N. 17421/4843 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 20.01.2005 al numero di registro generale 4215 e numero di registro particolare 2819 da S.R. nata a Bronte (CT) il 12.02.1975 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Al superiore precedente proprietario, l'immobile pervenne per atto pubblico di donazione accettata dal Notaio Isola Nunzio del 19.08.1995 al numero di registro generale 26628 e numero di registro particolare 19677 da S.G. nato a Bronte (CT) in data 14.04.1928 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni con B.I. nata a Bronte (CT) il 21.01.1936 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni (cfr. relazione notarile agli atti di causa).

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

La documentazione prodotta è completa.

f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni,

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dalla ispezione ipotecaria n. T175945 del 29/06/2023, richiesta sul nominativo anagrafico del debitore esecutato, in riferimento al compendio pignorato, non risultano formalità pregiudizievoli successive rispetto alle risultanze già agli atti di causa.

Pertanto, sussistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli *(cfr. copia certificato RR.II. allegato e certificato ipocatastale agli atti di causa)*:

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

ATTO Notaio xxx del 23.12.2004 repertorio n. 17422/4844 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 20.01.2005 al numero generale 4216 e al numero particolare 900 a favore di Banca Nuova S.p.A., per il capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00, durata 25 anni a carico dei Sig.ri Coniugi Debitori Esecutati Omissis per le rispettive quote di proprietà.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Atto Ufficiale Giudiziario di Catania del 21.10.2010 repertorio n. 6168 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 08.11.2010 al numero generale 59169 e al numero particolare 37521 a favore di Banca Nuova S.p.A. a carico dei Sig.ri Coniugi Debitori Esecutati Omissis per le rispettive quote di proprietà.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte di Appello di Catania del 26.01.2023 repertorio n. 783 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

in data 10.03.2023 al numero generale 11297 e al numero particolare 8694 a favore di xxx – xxx S.p.A. a carico dei Sig.ri Coniugi Debitori Esecutati Omissis per le rispettive quote di proprietà.

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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto del pignoramento è censito regolarmente presso l'Agenzia del Territorio *(cfr. visura e planimetria allegati)*.

Catasto Fabbricati del Comune di BRONTE (CT)

FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA
82	2416	x	A/4	4	vani 5,5	mq 105	€ 156,23
82	2412	x					

In ditta ai Sig.ri coniugi Debitori Esecutati per ½ di proprietà in regime di comunione dei beni.

L'**appartamento** è dotato di ***idonea planimetria catastale*** che riproduce lo stato dei luoghi, ed alla quale si fa esplicito riferimento per una facile sintetica descrizione degli stessi *(cfr. allegati),* unitamente al rilievo fotografico svolto nel corso del sopralluogo eseguito.

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

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 autorizzatorio la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

J) Verifichi, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma L. 47/1985 o dell'art. 46 5° c. DPR 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, quantificati anche in via approssimativa, precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota.

REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Sulla scorta di quanto appurato dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, si è verificato che l'immobile oggetto di indagine è correttamente allibrato ed anche dotato di idonea planimetria catastale.
Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte hanno rilevato che l'immobile è stato edificato giusta Licenza Edilizia n. 4393 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Bronte in data 27.01.1976.

k) ***Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).***
Al momento del sopralluogo si è rinvenuta la presenza del Debitore Esecutato nella cui disponibilità si trova l'intero immobile, allo stato disabitato quindi libero.

l) ***Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la***

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

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.

UBICAZIONE E CONFINI

L'immobile oggetto di stima, è ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Bronte (CT) ed è costituito da un appartamento di tipo popolare con accesso sia dalla Via Vittorio Alfieri dal civico xx (un tempo n. xx), e da un accesso dal Cortile Davide *(cfr. foto aerea e foglio di mappa allegato)*.

Si tratta di un immobile costituto da un edificio di tre elevazioni fuori terra, composto da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, tutti collegati mediante una scala interna *(cfr. foto allegate)*. I luoghi sono meglio illustrati dalla allegata planimetria catastale e si compongono da: un vano, un locale cucina ed un bagno al piano terra; due distinti vani al piano primo e da un vano, con piccola lavanderia e terrazza al piano secondo *(cfr. planimetria e foto allegate)*.

DESCRIZIONE, CONSISTENZA E SUPERFICIE DEL LOTTO

Ai fini della determinazione della superficie dell'immobile oggetto di accertamento lo scrivente tecnico ha proceduto a svolgere nel corso della ispezione effettuata alcune misurazioni dei locali avvalendosi di misuratore laser per verificare la veridicità dello stato di fatto con la rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale ed, appuratane la attendibilità, ha successivamente provveduto a calcolare sulla scorta di quest'ultima la superficie commerciale

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

dell'immobile considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ed il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Superficie questa ricavata che, moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili similari per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto. Le misurazioni dei locali hanno confermato una superficie commerciale di mq 105 complessivi.

Come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, le condizioni di manutenzione dell'immobile sono insufficienti, presentando tutte le caratteristiche e le impiantistiche dell'epoca di realizzazione (cfr. foto allegate), presenta comunque impianto elettrico non a norma, infissi in legno e vetri di vecchia realizzazione, etc. (cfr. foto allegate).

È stata rilevata la presenza di una veranda con struttura precaria nel terrazzino posto al piano secondo. Detta struttura realizzata arbitrariamente deve essere demolita e lo scrivente tecnico ritiene congruo per tale intervento un importo di € 1.000,00 circa (salvo diversa e/o migliore quantificazione in corso d'opera) comprensivo dello smaltimento del materiale di risulta, che verrà detratto al più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

L'immobile, da ritenersi indivisibile in funzione della particolare struttura, edificazione e dimensione, al momento del sopralluogo eseguito era libero e nella disponibilità del Sig. Debitore Esecutato.

CONDIZIONI E RIFINITURE

L'immobile oggetto di indagine, al momento del sopralluogo eseguito presentava

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

uno scadente stato delle condizioni di manutenzione rilevabili anche dalla ricognizione fotografica allegata.

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

CRITERI DI STIMA

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento allo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di valori" ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori tabellari pubblicati su riviste specializzate del settore, da quelli pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie commerciale.

Delle attuali difficoltà del mercato immobiliare nel corso delle indagini svolte si è tenuto conto, soprattutto per quanto attiene l'azione di acquisizione dei prezzi medi praticati nelle azioni di compravendita per immobili similari.

LA STIMA

L'immobile oggetto di indagine, appartamento popolare di tipo autonomo, come riferito in sede di descrizione presenta una superficie Commerciale di mq 105 ed è ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Bronte.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare, notai, e tecnici della zona, si è appurato il valore di mercato a metro quadro per gli immobili similari per destinazione, ubicazione, dimensione e tipologia di struttura, sono venduti mediamente con valori che variano da €/mq 450,00 ad €/mq 600,00 circa in funzione delle caratteristiche costruttive e delle dimensioni.

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

Tenendo conto delle condizioni di manutenzione rilevate, si ritiene tecnicamente congruo applicare al valore minimo tra quelli rilevati, pari ad €/mq 450,00.

Sulla scorta di quanto sopra si determina pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva così determinati:

V = € 450,00 x mq 105 = € 47.250,00

Al superiore presunto valore di mercato occorre detrarre il costo forfettariamente individuato relativo alla demolizione ed allontanamento dei materiali di risulta della veranda abusiva rilevata, calcolati in complessivi € 1.000,00.

Si avrà pertanto il probabile valore di mercato del **LOTTO UNICO**

"Intera proprietà dell'abitazione popolare sita all'interno del Comune di Bronte (CT), Via Vittorio Alfieri (oggi) n. xx, della superficie commerciale di complessivi mq 105, costituita da un corpo di fabbrica, avente ingresso autonomo, realizzato su tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), censito al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 2412 sub x, graffata con particella 2416 sub x" in € 46.250,00.

In riferimento a quanto richiesto in mandato, circa la: "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", applicando la riduzione del 15% si ha infine che il più probabile valore del Lotto è pari ad

€ 40.000,00 in cifra tonda.

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

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

Si tratta di LOTTO UNICO.

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

CFR. documentazione allegata

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

L'immobile è in proprietà per l'intero ai Debitori Esecutati ed il pignoramento del compendio immobiliare ha investito l'intera proprietà dell'immobile.

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

Essendo stato pignorato un immobile per l'intera proprietà, non necessitano operazioni di divisione.

*****

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

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 – 95122 Catania tel. xxx fax 095 0932934 e.mail
luca.leotta@fastwebnet.it Pec l.leotta@epap.conafpec.it

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I., si rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia avuta concessa e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Allegati

1. Verbale sopralluogo del 08/05/2023
2. Visura storica per immobile foglio 82, particella 2412 sub x, graffata con particella 2416 sub x
3. Estratto di mappa
4. Planimetria immobile foglio 82, particella 2412 sub x, graffata con particella 2416 sub x
5. Atto di compravendita Notaio Agosta del 23/12/2004
6. Ispezione ipotecaria n. T175945 del 29/06/2023
7. Documentazione fotografica

Catania, 29 Giugno 2023

L'Esperto stimatore

Dr. Agr. Luca Giovanni Leotta

f.to digitalmente

Firmato Da: LUCA GIOVANNI LEOTTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1384567

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