

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 983/2017 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
avv. Venera Fazio

ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

B2 Kapital INVESTMENT S.r.l.

CONTRO

Abitazione in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, N.C.E.U. fog. 2 part. 2370 sub. 4.
Garage in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, N.C.E.U. al fog. 2 part. 2370 sub. 11.
Garage in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci, N.C.E.U. fog. 2 part. 782 sub. 58.
Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, N.C.E.U. al fog. 2 part. 2370 sub. 16.
Appartamento di tipo ultrapopolare in Catania via Parisi n. 33, N.C.E.U. fog. 69 part. 908 sub. 3.
Appartamento di tipo ultrapopolare in Catania via Parisi n. 37, N.C.E.U. fog. 69 part. 908 sub. 6.
Villino in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8, N.C.E.U. fog. 10 part. 1781 sub. 1 Cat. A/7.



1. PREMESSE	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	6
3. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI	7
4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI	7
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.....	9
6. ISCRIZIONI O TRASCR. PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	12
7. IDENTIFIC. CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	18
8. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECU. ...	21
9. VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	25
10. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.....	26
12. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	33
13. LOTTI DI VENDITA	45
14. CONCLUSIONI.	46



1 PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 28/10/2019 recapitata con pec del 18/11/2019, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 19/11/2019 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **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 morti causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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;
- 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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento **del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del bene 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) 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 istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 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 competenti, le somme da pagare a titolo di obbligazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e 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 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 (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);

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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 interna, 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 conservazione 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 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 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 predispona 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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'apporcionamiento 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 precedente.

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

Le operazioni di rilievo si sono svolte in data 06/12/2019, alla presenza del sig. [REDACTED] per la visione degli immobili ubicati in via Gramsci in Gravina di Catania, censiti al N.C.E.U. al fogl. 2 part. 2370 sub. 4, 11 e 16, e il garage censito al fogl. 2 part. 782 sub. 58. Allo stesso giorno ed alla presenza del sig. [REDACTED], quale coniuge della sig. [REDACTED] (debitore esecutato), si è proceduto al rilievo dell'immobile sito in Viale dei Cipressi n. 8, Viagrande. Successivamente in data 29/12/2020 previa autorizzazione del G.E. è stato eseguito l'accesso alle unità immobiliari ubicate in Catania via Parisi n. 33 e 37, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1) alla presenza del sig. [REDACTED], delle forze dell'ordine e del fabbro di propria fiducia, per la visione e rilievo delle unità immobiliari ubicate in Catania via Parisi n. 33 e 37, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, lo scrivente ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (all. 2), le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (all. 3), i certificati di conformità Urbanistica rilasciati dai vari uffici tecnici (all. 5), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 6) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i titoli di provenienza (all. 7), e le attestazioni dei pagamenti delle rate condominiali (all. 8).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima, indicate nell'atto di pignoramento, sono:

1. Immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota 1/1

1.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54,



censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 4 Cat. A/7;

1.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 16 Cat. C/6;

1.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 11 Cat. C/6;

1.4 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 part. 782 sub. 58 Cat. C/6;

2. Immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota 1/4 indiviso

2.1 Appartamento di tipo ultrapolare sito in Catania via Parisi n. 33, censito in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 Cat. A/5;

2.2 Appartamento di tipo ultrapolare sito in Catania via Parisi n. 37, censito in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 6 Cat. A/5;

3. Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota 1/2 indiviso

3.1 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8, censito in catasto al foglio 10 part. 1781 sub. 1 Cat. A/7;

3. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati delle unità in oggetto, indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione e risultano essere corretti.

4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

4.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 4 Cat. A/7

La piena proprietà dell'unità immobiliare in questione è pervenuta al sig.

[REDACTED] in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 21/07/2000, rep.15543, in notaio Dott. Arturo Pittella in qualità di



coadiutore del notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio (all. 7.1).

4.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 16 Cat. C/6.

La piena proprietà dell'unità immobiliare in questione è pervenuta al sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni per atto di Integrazione a compravendita del 12/05/2010 rep. 48191 ai rogiti del notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio, in cui riporta che per errore nell'atto stipulato in data 21/07/2000, rep. 15543, in notaio Dott. Arturo Pittella in qualità di coadiutore del notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio, non era stato inserito anche il garage censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 16 Cat. C/6 (all. 7.2)

4.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 11 Cat. C/6.

La piena proprietà del garage in questione è pervenuta al sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 14/06/2002, rep. 23181, in notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio (all. 7.3).

4.4 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 part. 782 sub. 58 Cat. C/6;

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta al sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 14/06/2002, rep. 23182, in notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio. (all. 7.4)

4.5 Appartamenti di tipo ultrapolare siti in Catania via Parisi n. 33, 37 censito in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 e 6 Cat. A/5

Le unità immobiliari in questione sono pervenute al sig. [REDACTED] per la quota di 1/4 indiviso con altri soggetti (estranei alla presente procedura esecutiva) a seguito di dichiarazione di successione del 09/11/2010 numero di repertorio 4378/9990/10, trascritta in data 25/01/2011 ai nn. 3436/2452.



4.6 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8, censito in catasto al foglio 10 part. 1781 sub. 1 Cat. A/7

Il villino in questione è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale di beni, la quota di 1/2 indiviso con altro soggetto (estraneo alla presente procedura esecutiva) in virtù dell'atto di compravendita del 18/09/2001 rep. 19571, in notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio (all. 7.6).

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione e dalle risultanze dei certificati catastali acquisiti, si può attestare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, così come riportato nel seguito.

5.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 4 Cat. A/7.

La piena proprietà dell'unità immobiliare in questione è pervenuta al sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 21/07/2000, rep.15543, in notaio Dott. Arturo Pittella in qualità di coadiutore del notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio, trascritto in data 22/07/2000 al n. 18738 del reg. part., da potere [REDACTED] [REDACTED] il terreno sui cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in questione oggi foglio 2 particella 2370 (ex part. 525) è pervenuto per atto di permuta del 21/05/1992, trascritto in data 22/06/1992 al n. 18713 del reg. part., in notaio Margherita Coppola da potere [REDACTED]

5.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 16 Cat. C/6.

La piena proprietà dell'unità immobiliare in questione è pervenuta al sig.



██████████ in regime di separazione di beni per atto di Integrazione a compravendita del 12/05/2010 rep. 48191, trascritto in data 09/06/2010 da potere ██████████ il terreno sui cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in questione oggi foglio 2 particella 2370 (ex part. 525) è pervenuto per atto di permuta del 21/05/1992, trascritto in data 22/06/1992 al n. 18713 del reg. part., in notaio Margherita Coppola da potere ██████████



5.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 11 Cat. C/6.

La piena proprietà del garage in questione è pervenuta al sig. ██████████ ██████████ in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 14/06/2002, rep. 23181, trascritto in data 19/06/2002 al n. 17912 reg. part., in notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio da potere ██████████ ██████████ il terreno sui cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in questione oggi foglio 2 particella 2370 (ex part. 525) è pervenuto per atto di permuta del 21/05/1992, trascritto in data 22/06/1992 al n. 18713 del reg. part., in notaio Margherita Coppola da potere ██████████



5.4 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 part. 782 sub. 58 Cat. C/6;

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta al sig. ██████████ in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 14/06/2002, rep. 23182, trascritto in data 19/06/2002 al n. 17913 in notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio da potere ██████████ ██████████ il terreno sui cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in questione oggi foglio 2 particella 782 è



pervenuto per atto di permuta del 20/10/1989, trascritto in data 15/11/1989 al n. 31842 del reg. part., in notaio Margherita Coppola da potere [REDACTED]

5.5 Appartamenti di tipo ultrapopolare siti in Catania via Parisi n. 33, 37 censito in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 e 6 Cat. A/5

Le unità immobiliari in questione sono pervenute al sig. [REDACTED] per la quota di 1/4 indiviso con altri soggetti (estranei alla presente procedura esecutiva) a seguito di dichiarazione di successione della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il 22/01/2010, presentata in data 09/11/2010 numero di repertorio 4378/9990/10, e trascritta in data 25/01/2011 al numero del reg. part. 2452. Alla sig.ra [REDACTED] le unità sono pervenute in virtù di atto di compravendita del 17/01/1961, rep. 112642 e trascritto in data 24/01/1961 al n. 1854 del reg. part., ai rogiti del notaio Sebastiano Caruso, da potere sig.ra [REDACTED], (lo scrivente dalla visione dell'atto di compravendita redatto dal notaio Caruso all. n. 7.5, rileva che i nominativi presenti nella relazione notarile sono errati).

Lo scrivente non ha rinvenuto l'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte del debitore esecutato

5.6 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8, censito in catasto al foglio 10 part. 1781 sub. 1 Cat. A/7

Il villino in questione è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale di beni, la quota di 1/2 indiviso con altro soggetto (estraneo alla presente procedura esecutiva) in virtù dell'atto di compravendita del 18/09/2001 rep. 19571, trascritto in data 19/09/2001 al n. 26166 reg. part., in notaio Dott. Emanuele Magnano San Lio da potere [REDACTED]

[REDACTED] Il terreno sui cui è stata edificato il villino oggetto di esecuzione (oggi



part. 1781 ottenuta dalla fusione delle partt. 227 e 229) è pervenuto alla [REDACTED] per atto di compravendita del 08/03/2000, trascritto in data 30/03/2020 al n. 8420 del reg. part., in notaio Marco Cannizzo, da potere [REDACTED] Ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno del terreno in questione era pervenuto per:

- dichiarazione di successione, del sig. [REDACTED], deceduto in data 20/01/1979, con denuncia di successione n. 421 volume 156, trascritta in data 08/05/1980, al n. 14887 del reg. part.
- dichiarazione di successione, della sig.ra [REDACTED] deceduta in data 15/01/1981, con denuncia di successione n. 365 volume 158, trascritta in data 01/12/1981, al n. 34946 del reg. part.

6. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 6) emerge che sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono gravanti le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

6.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 4 Cat. A/7.

- **Iscrizione** del 22/07/2000 - Registro Particolare 3808 Registro Generale 25425, Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 15544 del 21/07/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Capitale £ 200.000,00 – Tasso interesse annuo 5,2 %, Totale £ 400.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC. COOP. A.R.L. contro [REDACTED]



(sulla piena proprietà)

- **Iscrizione** del 16/11/2015 - Registro Particolare 4817 Registro Generale 44164, Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 73021/18417 del 05/11/2015, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI LIBERAZIONE DA FIDEIUSSIONI Totale € 300.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (sulla piena proprietà)

- **Iscrizione** del 29/08/2016 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 33594, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 1568/2016 del 25/07/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale € 222.896,67 - Totale € 290.000,00 a favore di BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

- **Iscrizione** del 28/10/2016 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 40226, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 16807 del 21/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale € 1.016.392,44 - Totale € 1.050.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

- **Trascrizione** del 15/09/2017 - Registro Particolare 26552 Registro Generale 34506, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRINDISI Repertorio 8775/2017 del 21/08/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.



6.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 16 Cat. C/6.

- **Iscrizione** del 29/08/2016 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 33594, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 1568/2016 del 25/07/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale € 222.896,67 - Totale € 290.000,00 a favore di BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione** del 28/10/2016 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 40226, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 16807 del 21/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale € 1.016.392,44 - Totale € 1.050.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione** del 15/09/2017 - Registro Particolare 26552 Registro Generale 34506, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRINDISI Repertorio 8775/2017 del 21/08/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

6.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 11 Cat. C/6.

- **Iscrizione** del 29/08/2016 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 33594, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio



1568/2016 del 25/07/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale € 222.896,67 - Totale € 290.000,00 a favore di BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

– **Iscrizione** del 28/10/2016 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 40226, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 16807 del 21/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale € 1.016.392,44 - Totale € 1.050.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

– **Trascrizione** del 15/09/2017 - Registro Particolare 26552 Registro Generale 34506, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRINDISI Repertorio 8775/2017 del 21/08/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

6.4 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 part. 782 sub. 58 Cat. C/6;

– **Iscrizione** del 29/08/2016 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 33594, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 1568/2016 del 25/07/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale € 222.896,67 - Totale € 290.000,00 a favore di BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono



oggetto della presente procedura.

- **Iscrizione** del 28/10/2016 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 40226, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 16807 del 21/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale € 1.016.392,44 - Totale € 1.050.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione** del 15/09/2017 - Registro Particolare 26552 Registro Generale 34506, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRINDISI Repertorio 8775/2017 del 21/08/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

6.5 Appartamenti di tipo ultrapopolare siti in Catania via Parisi n. 33, 37 censito in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 e 6 Cat. A/5

- **Iscrizione** del 29/08/2016 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 33594, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 1568/2016 del 25/07/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale € 222.896,67 - Totale € 290.000,00 a favore di BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione** del 28/10/2016 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 40226, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 16807 del 21/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO



INGIUNTIVO – Capitale € 1.016.392,44 - Totale € 1.050.000,00 a favore di
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]
(sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che
sono oggetto della presente procedura.

- **Trascrizione** del 15/09/2017 - Registro Particolare 26552 Registro Generale 34506, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRINDISI Repertorio 8775/2017 del 21/08/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

6.6 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8, censito in catasto al foglio 10 part. 1781 sub. 1 Cat. A/7

- **Iscrizione** del 28/10/2016 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 40226, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 16807 del 21/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale € 1.016.392,44 - Totale € 1.050.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [REDACTED] (sulla piena proprietà della quota di ½ indiviso con soggetto estraneo alla presente procedura), l'iscrizione riguarda anche altri immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione** del 15/09/2017 - Registro Particolare 26552 Registro Generale 34506, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRINDISI Repertorio 8775/2017 del 21/08/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore BANCA SELLA SPA contro [REDACTED] (sulla piena proprietà della quota di 1/2 indiviso con soggetto estraneo alla presente procedura), l'iscrizione riguarda anche altri



immobili e soggetti, che sono oggetto della presente procedura.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

7.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54.

L'unità è censita al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania, al foglio 2, particella 2370, sub 4, Cat. A/7, Classe 3, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 136,00 mq, Rendita € 721,75 – via Antonio Gramsci n. 54, piano S1 - T - 1 - 2, in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1.

Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.1) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.1) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

- Il Piano semicantinato, è stato ampliato assorbendo parte del locale garage contiguo identificato al fog. 2 part. 2370 sub. 16 (oggetto della presente procedura);
- A piano rialzato, sono state eseguite modifiche interne con realizzazione di un locale cucina, all'esterno è stata ruotata la scala di accesso all'area destinata a verde privato.

7.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21.

L'unità è censita al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania, al foglio 2, particella 2370, sub 16, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 21 mq, Sup. Cat. 21,00 mq, Rendita € 95,44 – via Antonio Gramsci n. 54, piano S1 in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1.

Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.2) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.1) redatto dallo scrivente, si rilevano:

- una variazione di sagoma dovuta alla cessione di parte di superficie del garage



all'unità adiacente censita al fog. 2 part. 2370 sub. 40 (oggetto della presente procedura);

- realizzazione di parete interna in alluminio e vetro.

7.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24.

L'unità è censita al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania, al foglio 2, particella 2370, sub 16, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 24 mq, Sup. Cat. 24 mq, Rendita € 109,08 – via Antonio Gramsci n. 54, piano S1 in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1

I dati catastali e la planimetria catastale sono conformi con quanto rilevato sui luoghi.

7.4 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 16.

L'unità è censita al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania, al foglio 2, particella 782, sub 58, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 16 mq, Sup. Cat. 16 mq, Rendita € 72,72 – via Antonio Gramsci, piano S1 in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1

I dati catastali e la planimetria catastale sono conformi con quanto rilevato sui luoghi.

7.5 Appartamento di tipo ultrapopolare sito in Catania via Parisi n. 33

L'unità è censita al N.C.E.U. del comune di Catania, al fogl. 69, particella 908, sub 3, zona cens. 1, Cat. A/5, Classe 5, Cons. 1 vano, Sup. Cat. 20 mq, Rendita € 27,37 – via Parisi n. 33, piano T in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/4 indivisa con altri soggetti estranei alla presente procedura.

L'unità è stata oggetto di bonifica d'identificativo catastale in data 29/07/2016 protocollo n. CT0192715, dove sono stati variati i dati catastali. In origine i dati catastali erano fogl. 69, particella 11258, sub 1, zona cens. 1, Cat. A/5, Classe 5, Cons. 1 vano, Sup. Cat. 20 mq, Rendita € 27,37.



Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.5) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.4) redatto dallo scrivente, si rileva una diversa distribuzione

degli spazi interni a seguito di rimozione del vano w.c. e realizzazione di un'apertura sul vano murario che rendono la predetta unità comunicante con l'immobile adiacente identificato in catasto al foglio 69 part. 908, sub 6 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva).

7.6 Appartamento di tipo ultrapopolare sito in Catania via Parisi n. 37

L'unità è censita al N.C.E.U. del comune di Catania, al fogl. 69, particella 908, sub 3, zona cens. 1, Cat. A/5, Classe 5, Cons. 1 vano, Sup. Cat. 18 mq, Rendita € 27,37 – via Parisi n. 37, piano T in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/4 indivisa con altri soggetti estranei alla presente procedura.

L'unità è stata oggetto di bonifica d'identificativo catastale in data 29/07/2016 protocollo n. CT0192715, dove sono stati variati i dati catastali. In origine i dati catastali erano fogl. 69, particella 11258, sub 4, zona cens. 1, Cat. A/5, Classe 5, Cons. 1 vano, Sup. Cat. 20 mq, Rendita € 27,37.

Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.6) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.4) redatto dallo scrivente, si rileva una diversa distribuzione

degli spazi interni a seguito di rimozione del vano w.c. e realizzazione di un'apertura sul vano murario che rendono la predetta unità comunicante con l'immobile adiacente identificato in catasto al foglio 69 part. 908, sub 6 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva).

7.7 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8.

L'unità in oggetto oggi è censita al N.C.E.U. del comune di Viagrande al foglio 10, part. 1781, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 8,5 vani, Sup. Cat. 162,00 mq, Rendita € 658,48 – Viale Dei Cipressi n. 8 piano S1, T, 1, di proprietà per 1/2 alla [REDACTED] e per 1/2 al [REDACTED] (soggetto estraneo alla



procedura). Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.7) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.5) redatto dallo scrivente, si rilevano:

- A piano cantinato è stato eseguito un ampliamento, con chiusura di parte della corsia di manovra ove sono stati realizzati i locali garage e un ingresso. Inoltre sono state apportate delle modifiche nella distribuzione degli spazi interni dove sono stati realizzati un locale w.c., una lavanderia ed il vano n. 1.
- A piano terra è stata rappresentata la tettoia realizzata sul terrazzo privato.

8. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Dai documenti acquisiti e dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici dei comuni dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione lo scrivente relaziona quanto segue:

8.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54.

Il complesso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare adibita a civile abitazione, costituita da tre elevazioni fuori terra ed un piano interrato oggetto di esecuzione, è stato edificato con C.E. n. 11 del 21/02/1992 in ditta [REDACTED] (all. n. 5.1), e successiva C.E. in variante n. 70 del 05/10/1995 in ditta [REDACTED] nella qualità di amm. unico della [REDACTED] (all. n. 5.2).

Dal confronto delle planimetrie allegata alla C.E. in variante n. 70 del 05/10/1995 (all. n. 5.2) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.1) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

1. A piano Seminterrato, è stata variata la sagoma con aumento di superficie in quanto è stato assorbito parte della superficie del locale adiacente



censito al N.C.E.U. al fogl. 2 part. 2370 sub. 16 (oggetto della presente procedura esecutiva).

2. A piano rialzato sono state apportate delle variazioni interne mediante la realizzazione di un vano cucina;
3. A primo piano è stato variato la sagoma del locale w.c.

Le modifiche descritte al superiore punto 1, poiché trattasi di aumento di superficie residenziale e cambio di destinazione d'uso, non sono regolarizzabili. Lo scrivente al fine della regolarizzazione urbanistica, prevede il ripristino dei luoghi mediante la demolizione della parete a confine con il locale garage e la successiva ricostruzione così come previsto nell'elaborato grafico allegato alla C.E. in variante n. 70 del 05/10/1995.

Il Costo per l'esecuzione di tali lavorazioni ammonta a circa € 5.000,00.

Per quanto concerne le modifiche riportate ai superiori punti 2 e 3, poiché trattasi di opere interne eseguite senza nessuna autorizzazione, possono essere regolarizzate con una C.I.L.A. in sanatoria, dove il **costo complessivo per le competenze tecniche, sanzioni, oneri da versare al comune ammontano a circa € 3.000,00.**

8.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21.

L'unità in questione ubicata al piano seminterrato, fa parte del complesso residenziale descritto al superiore paragrafo edificato con C.E. n. 11 del 21/02/1992 in ditta [REDACTED] (all. n. 5.1), e successiva C.E. in variante n. 70 del 05/10/1995 in ditta [REDACTED] nella qualità di amm. unico della [REDACTED] (all. n. 5.2).

Dal confronto delle planimetrie allegata alla C.E. in variante n. 70 del 05/10/1995 (all. n. 5.2) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.1) redatto dallo scrivente, si rileva una diminuzione della superficie, in quanto parte del garage è



stato inglobato dall'abitazione adiacente (della stessa ditta), descritta al superiore paragrafo e si rilevano delle partizioni interne eseguite con strutture in alluminio e vetro.

Poiché dette variazioni hanno modificato la destinazione d'uso dell'unità in questione, quest'ultima non è regolarizzabile urbanisticamente. I costi per il ripristino dei luoghi ammontano a circa € 5.000,00 (così come previsti al superiore paragrafo).

8.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24.

L'unità in questione ubicata al piano seminterrato, fa parte del complesso residenziale descritto al superiore edificato con C.E. n. 11 del 21/02/1992 in ditta _____ (all. n. 5.1), e successiva C.E. in variante n. 70 del 05/10/1995 in ditta [REDACTED] nella qualità di amm. unico della [REDACTED] (all. n. 5.2).

Le planimetrie allegate alla C.E. in variante n. 70 del 05/10/1995 (all. n. 5.2) sono conformi con lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente (all. n. 3.2).

8.4 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 16.

L'unità in questione ubicata al piano seminterrato, fa parte del complesso residenziale edificato con C.E. n. 25 del 08/02/1990, e successiva C.E. in variante n. 29 del 12/05/1994 in ditta [REDACTED] nella qualità di amm. unico della [REDACTED] (all. n. 5.3).

Le planimetrie allegate alla C.E. in variante n. 29 del 12/05/1994 (all. n. 5.3) sono conformi con lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente (all. n. 3.3).

8.5 Appartamenti di tipo ultrapolare siti in Catania via Parisi n. 33 e n. 37

Le due unità immobiliari, oggetto di esecuzione, si configurano come tipologia edilizia, di case terrane avente struttura portante in muratura. Dalle indagini svolte dallo scrivente presso gli archivi storici del comune di Catania non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio. Dalla consultazione delle planimetrie catastali, dal



ASTE GIUDIZIARIE.it

titolo di proprietà del 1961 (all. n. 7.5) e dalle ricerche condotte, presso l'archivio notarile (ricerca a ritroso dei titoli di provenienza), si evince che dette unità sono state edificate ed ultimate in data antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942. Pertanto facendo riferimento alla planimetria catastale le variazioni apportate sono quelle già riportate ai superiori paragrafi 7.5 e 7.6. Le suddette variazioni apportate alle due unità immobiliari, consistono in una fusione da due unità immobiliari ad un'unica unità immobiliare con variazioni interne, regolarizzabili urbanisticamente mediante una C.I.L.A. in sanatoria. **Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica (competenze tecniche, sanzioni, oneri da conferire al comune, rilascio nulla osta dai vari enti preposti, ecc.) ammonta a circa € 4.000.00.**

8.6 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8.

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'unità in questione riguarda un fabbricato adibito a civile abitazione, avente struttura in cemento armato, con due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato. Detto immobile fa parte di un complesso residenziale edificato con C.E. n. 10 del 01/03/1999 (all. 5.4), e successiva variante in corso d'opera con cambio di destinazione d'uso del 11/04/2001 prot. n. 4868 (all. 5.5). Per l'intero complesso residenziale di cui fa parte anche l'unità immobiliare in oggetto è stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità in data 7/02/2002 (all. n. 5.6).

Dal confronto delle planimetrie allegata alla variante in corso d'opera del 11/04/2001 (all. n. 5.5) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.5) redatto dallo scrivente, si rilevano:

- A piano interrato è stata incrementata la superficie mediante la chiusura di una porzione della corsia di manovra ove è stato realizzato il locale garage e l'ingresso/deposito. Inoltre è stata variata la disposizione interna, del piano seminterrato con la realizzazione di un w.c. e di una lavanderia (così



come riportato nell'elaborato grafico allegato n. 3.5 alla presente).

- A piano terra, sul terrazzo privato, è stata realizzata una tettoia in legno.

Per quanto concerne la chiusura della porzione di corsia di manovra con conseguente aumento di superficie dei locali a piano seminterrato, detta variazione non è regolarizzabile, in quanto la corsia di manovra è stata dichiarata al catasto urbano come bene comune non censibile (cioè è una superficie in comproprietà con gli altri condomini). Di conseguenza la regolarità urbanistica la si può ottenere solo ripristinando i luoghi mediante l'arretramento delle pareti del piano seminterrato così come rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla variante in corso d'opera del 11/04/2001 (all. 5.5).

Per quanto riguarda le variazioni interne a piano seminterrato (la realizzazione dei locali w.c. e lavanderia) e della tettoia a piano terra, dette variazioni possono essere regolarizzate mediante una C.I.L.A. in sanatoria. **I costi complessivi per l'arretramento della parete del piano seminterrato, ed i costi per la pratica di CILA in sanatoria ammontano a circa € 8.000,00.**

9. VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Da quanto dichiarato dai debitori eseguiti e dai comproprietari degli immobili oggetto di esecuzione, alcune delle unità oggetto di esecuzione sono gravate da oneri di natura condominiale e precisamente:

1. L'appartamento in villino e i due garage a piano seminterrato, siti in via A. Gramsci in Gravina di Catania, censiti al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania al foglio 2 part. 2370 sub. 4, 11 e 16, sono gravati da oneri condominiali. Dall'attestazione trasmessa dal debitore eseguito (all. 8.1), riporta che gli oneri condominiali delle tre unità immobiliari sopra citate ammontano a circa € 58,50 per ogni bimestre, di cui € 53,50 a carico



dell'abitazione e € 5,00 a carico dei due garage.

2. Garage sito in via A. Gramsci n. 54, censito al N.C.E.U. al foglio n. 2 part. 782 sub. 58. Da quanto riferito dal debitore esecutato le rate condominiali degl'ultimi due anni, inerenti all'unità in oggetto, sono state pagate.
3. Villino sito in Viagrande Viale dei Cipressi n. 8. L'unità in questione fa parte di un complesso residenziale, da quanto dichiarato dal comproprietario dell'immobile (all. n. 8.2), le rate condominiali degl'ultimi due anni sono state regolarmente pagate e l'importo ammonta a circa € 200,00 - € 300,00 annuo.

Le unità oggetto di esecuzione non sono gravate da censo, livello o uso civico, in quanto pervenute ai debitori esecutati per atto di compravendita e/o per successione.

10. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

10.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54.

L'immobile in oggetto adibito a civile abitazione, risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] e costituisce abitazione principale per il proprio nucleo familiare.

10.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21.

I locali

L'unità oggetto di esecuzione, come descritto ai superiori paragrafi risulta essere stata inglobata con l'appartamento di via Gramsci n. 54, ed è nella disponibilità del sig. [REDACTED]

10.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24.

L'unità adibita a garage risulta essere nella disponibilità del sig. [REDACTED]

10.4 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 16.



L'unità adibita a garage risulta essere nella disponibilità del sig. [REDACTED]

10.5 Appartamenti di tipo ultrapopolare siti in Catania via Parisi n. 33 e n. 37

Le unità in questione, oggi rese comunicanti mediante un'apertura sul muro comune, risultano essere utilizzate come deposito da soggetti estranei alla presente procedura, senza alcun titolo.

10.6 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8.

L'immobile adibito a civile abitazione è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] e rappresenta l'abitazione principale per il proprio nucleo familiare.

11. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

11.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54 con annesso locale garage di 21 mq.

Le due unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Gravina di Catania con accesso da via Gramsci n. 54.

L'intero complesso residenziale, comprese le unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate. Nell'insieme si compone di un piano seminterrato adibito in parte a garage ed in parte a cantine, piano rialzato, primo piano e secondo piano adibiti a civile abitazione. Le unità immobiliari confinano a nord con villino altra ditta (subalterno 3) a sud con villino altra ditta (subalterno 5), ad est con area a verde privato stessa ditta e ad ovest con terrazzo condominiale.

L'accesso all'abitazione avviene da scala ubicata sul terrazzo condominiale (foto n. 26), ove si accede al piano rialzato dell'immobile, che si compone di un ampio salone (foto n. 27 e 28) e un locale cucina (foto n. 29). L'appartamento ha un'area a verde in parte pavimentato ed in parte coltivato con alberi a basso fusto, di proprietà esclusiva, con accesso dal salone mediante scala in ferro (foto n. 30). Da



una scala interna (foto n. 31), rifinita con gradini in marmo, ringhiera in ferro e pareti con pittura lavabile, si accede ai piani superiori e al piano seminterrato. Il primo piano si compone di camera da letto matrimoniale (foto n. 32), camera da letto singola (foto n. 33), e da locale w.c. (foto n. 34 e 35). Al secondo piano sono presenti un ripostiglio, una camera (foto n. 36) con affaccio sul terrazzo (foto n. 37). Il piano seminterrato si compone di un ampio locale adibito a soggiorno (foto n. 38 e 39) e da un w.c. (foto n. 40), tramite una porta si accede al garage annesso, oggi utilizzato come ripostiglio ove sono presenti pareti in alluminio e vetro (foto n. 42). L'accesso al garage (oggi ripostiglio) può avvenire anche dalla corsia di manovra (foto n. 41 e 43).

Le unità sopra descritte sono censite al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania al foglio 2 particella n. 2370 sub. 4 e 16.

I dati dimensionali delle unità sono superficie calpestabile di circa 168,73 mq – superficie lorda di circa 197,37 mq. La superficie complessiva dei terrazzi è di circa 30,40 mq e la superficie del verde privato è di circa 77,50 mq.

I locali si trovano in buono stato di manutenzione e sono rifiniti con pavimenti in ceramica, e con maiolica di buona qualità i locali w.c. Il piano seminterrato è pavimentato con parquet in legno. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile. Le pareti dei locali w.c. e cucina sono rivestite con maiolica. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da un infisso interno in alluminio con doppio vetro camera e serranda avvolgibile in plastica e da un infisso esterno in ferro. L'infisso d'accesso al locale garage al piano seminterrato è del tipo basculante in ferro.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante radiatori in alluminio a parete.



11.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24.

L'unità immobiliare in oggetto adibita a locale garage fa parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Gravina di Catania con accesso da via Gramsci n. 54.

L'intero complesso residenziale, compresa l'unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate. Nell'insieme si compone di un piano seminterrato adibito in parte a garage ed in parte a cantine, e piano rialzato, primo piano e secondo piano adibiti a civile abitazione. L'unità immobiliare confina a nord con box auto altra ditta (sub. 12) a sud con box auto altra ditta (sub. 10) ad est con corsia di manovra (foto n. 44) e ad ovest con terrapieno.

L'accesso al garage avviene dalla corsia di manovra, ove al suo interno si compone in un unico ambiente di forma trapezoidale (foto n. 45).

Il garage è censito al N.C.E.U. al foglio n. 2 part. 2370 sub. 11, avente dimensioni di superficie calpestabile di circa 22.83 mq – superficie lorda di circa 24,00 mq ed altezza interna utile di circa 2,30 m.

L'unità si trova in discrete condizioni di manutenzione in quanto la parete contro terra denota presenza di umido con distacco d'intonaco. Le rimanenti pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e il pavimento è del tipo battuto di cemento. L'infisso d'accesso al locale garage è con saracinesca in ferro.

Il garage è provvisto di impianto elettrico.

11.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 16.

L'unità immobiliare in oggetto adibita a locale garage fa parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Gravina di Catania con accesso da via Gramsci n. 54.

L'intero complesso residenziale, compresa l'unità in oggetto, è stato realizzato con



struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare confina a nord con box auto altra ditta (sub. 57) a sud con box auto altra ditta (sub. 59) ad ovest con corsia di manovra (foto n. 48) e ad est con terrapieno.

L'accesso al garage avviene dalla corsia di manovra, ove al suo interno si compone in un unico ambiente di forma rettangolare (foto n. 45).

Il garage è censito al N.C.E.U. al foglio n. 2 part. 782 sub. 58, avente dimensioni di superficie calpestabile di circa 18.04 mq – superficie lorda di circa 19,00 mq ed altezza interna utile di circa 3,50 m.

L'unità si trova in discrete condizioni di manutenzione in quanto la parete contro terra denota presenza di umido con distacco d'intonaco. Le rimanenti pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, e il pavimento è del tipo battuto di cemento. L'infisso d'accesso al locale garage è con basculante in ferro.

11.4 Appartamenti di tipo ultrapopolare siti in Catania via Parisi n. 33 e n. 37

Il bene in questione riguarda un fabbricato adibito a civile abitazione con annesso cortile privato (in comproprietà con altri soggetti estranei alla procedura) sito in Catania via Parisi n. 33 e 37. Detta unità immobiliare è collocata a sud del comune di Catania, in prossimità del porto. La zona circostante è costituita da fabbricati con tipologia residenziale. Detto immobile secondo le ricerche condotte dallo scrivente risulta essere edificato in data antecedente al 1942, come mostrato anche dalla tipologia costruttiva, costituita da muri perimetrali portanti in muratura in pietra lavica. Le unità immobiliari oggi risultano censite al N.C.E.U. del comune di Catania al foglio 69 particella 908 subalterno 3 e 6, ma allo stato di fatto rappresentano un'unica unità immobiliare. Nell'intero confinano a nord con cortile comune (foto n. 54), a sud con via Parisi, e ad est e ad ovest con fabbricati altra ditta. Gli accessi all'unità in questione sono due, rispettivamente da via Parisi n. 33 (foto n. 50) e da cortile comune (foto n. 54) che si diparte dal cancello in ferro



ubicato al civico n. 37 di via Parisi (foto n. 49). Nel suo complesso l'immobile si compone di due vani e precisamente: dal vano n. 1 (foto n. 51), e dal vano n. 2 (foto n. 52 e 53) con annesso locale w.c. e angolo cottura. E' pertinenza dell'unità in questione il cortile comune mostrato nella foto n. 54.

I dati dimensionali delle unità sono superficie calpestabile di circa 31,37 mq – superficie lorda di circa 42,74 mq, altezza di circa 3,50 m.

Le unità di trovano in discrete condizioni di manutenzione, in quanto sono presenti macchie di umido nel solaio di copertura con parti di intonaco mancanti e sono presenti sui muri perimetrali fenomeni di umidità di risalita. Al suo interno l'immobile è rifinito con pavimento in ceramica, le pareti con pittura lavabile e gli infissi esterni sono del tipo in ferro e vetro con pannelli oscuranti.

L'unità è provvista di impianto elettrico ed idrico.

11.5 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Viagrande con accesso da Viale Dei Cipressi n. 8.

L'intero complesso residenziale, compresa le unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate. Nell'insieme si compone di un piano seminterrato adibito in parte a garage ed in parte a cantine e da piano terra e primo piano adibiti a civile abitazione. L'unità immobiliare confina a nord con area condominiale a sud con villino altra ditta (subalterno 2) ad est con corte privata prospettante su Viale Dei Cipressi, e ad ovest con terrazzo privato prospettante su area condominiale. L'accesso all'abitazione avviene dal terrazzo condominiale (foto n. 2 - 3) o da strada "Viale Dei cipressi" (foto n. 1). Dal terrazzo condominiale si accede al terrazzo privato (foto n. 4) realizzato con pavimento in ceramica, muri perimetrali in muratura con sovrastante ringhiera in ferro. Su una porzione del terrazzo



privato, è stata realizzata una tettoia aperta su tre lati, con struttura portante in legno e con manto di copertura con tegole. I pilastri della tettoia sono rivestiti con mattoncini in laterizio (foto n. 4).

Il piano terra si compone d'ingresso (foto n. 5), cucina (foto n. 6) e salone (foto n. 7). Dal salone si accede ad una corte privata con aiuole e pavimento in cemento (foto n. 8), prospettante su Viale Dei Cipressi. Da scala interna (foto n. 15) realizzata con pavimento in ceramica, ringhiera in ferro e pareti con pittura lavabile, si accede sia al piano seminterrato che al primo piano. Al primo piano sono ubicate le camere da letto e precisamente, una camera matrimoniale (foto n. 11) con affaccio su ballatoio prospettante sul terrazzo privato e due camere singole (foto n. 9 e 10) con affaccio su ballatoio prospettante sul Viale dei Cipressi, un locale w.c. (foto n. 12) e una lavanderia (foto n. 13). Il piano seminterrato si compone di un locale cantina (foto n. 16), da un vano (foto n. 17, 18), w.c. (foto n. 20), Lav. (foto n. 21), dis. (foto n. 19), da ingresso/ripostiglio (foto n. 22) e dal vano garage (foto n. 24).

L'immobile ha come pertinenza in proprietà con gli altri proprietari i seguenti ambienti:

- Scivola di accesso ai locali a piano seminterrato (foto n. 2);
- Corsia di manovra a piano seminterrato (foto n. 23 e 25);
- Terrazzo condominiale a piano terra (foto n. 3).

L'intera unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Viagrande al foglio 10 part. 1781 subalterno 1.

I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile di circa 254,81 mq – superficie lorda di circa 304,52 mq. La superficie complessiva dei terrazzi è di circa 66,97 mq e la superficie del verde privato è di circa 38,23 mq.

I locali si trovano in buono stato di manutenzione, e sono rifiniti con pavimenti in



ceramica e con maiolica di buona qualità i locali w.c. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile. Le pareti dei locali w.c. e cucina sono rivestite con maiolica. Le porte interne sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da un infisso interno in alluminio finitura legno con doppio vetro camera e da un infisso esterno alla veneziana. L'infisso d'accesso al locale garage al piano seminterrato è del tipo basculante in ferro.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico ed idrico.

12. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

12.1 Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54 con annesso locale garage di 21 mq.

Stima metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{\epsilon/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare nella tipologia a villino all'interno di complesso residenziale, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali (al 50% in comune). La superficie dei vani a piano



seminterrato poiché trattasi di pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali viene computata al 50%. La superficie dei ballatoi a primo piano, verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%. La superficie dell'area a verde privata a piano rialzato poiché trattasi di aree scoperte verranno computate al 10% fino ad una superficie complessiva pari al quintuplo della superficie dei vani catastali.

$$S_{\text{calp. unità imm.}} = 104,82 \text{ mq}$$

$$S_{\text{muri per. e interni}} = 21,54 \text{ mq}$$

$$S_{\text{piano seminterrato}} = 73,60 \text{ mq}$$

$$S_{\text{terrazzi}} = 30,40 \text{ mq}$$

$$S_{\text{verde privato}} = 77,50 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. piano seminterrato}} = 73,60 \text{ mq} \times 0,50 = 36,80 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (terrazzi)}} = (25,00 \times 0,30) + (30,40 - 25,00) \times 0,10 = 7,5 \text{ mq} + 0,54 \text{ mq} = 8,04 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (verde privato)}} = 77,50 \text{ mq} \times 10 \% = 7,75 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e interni}} + S_{\text{omog. (terrazzi e verde privato)}} = 104,82 \text{ mq} + 21,54 \text{ mq} + 36,80 \text{ mq} + 8,04 \text{ mq} + 7,75 \text{ mq} = 178,95 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	libera	100%
Stato di conservazione	Buone	5 %
Luminosità	Poco Luminoso	0 %
Esposizione e vista	panoramica	5%
Riscaldamento	Presente	5 %
Tipologia	villino	0 %
Posizione	semicentrale	0%

$$K = 115\%$$



Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{e/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{e/mq} = 950,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 178,95 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} \times 115\% = \text{€ } 195.502,87$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Gravina di Catania emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,30 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 178,95 mq.

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 178,95 \times \text{€ / mq* mese } 3,30 \times 12 = \text{€ } 7.086,42$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 7.086,42 \times 0,25 = \text{€ } 1.771,60$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 7.086,42 - \text{€ } 1.771,60 = \text{€ } 5.314,82$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra 3.0 % < S < 3,3%.

Considerato il caso in esame si assume come saggio di capitalizzazione:

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3.00 \%$$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 5.314,82 / 3.00 \% = \text{€ } 177.160,66$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 195.502,87 + \text{€ } 177.160,66) / 2 = \text{€ } 186.331,76$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da



sostenere per la regolarità urbanistica determinati ai superiori paragrafi 8,1 e 8,2

$V_{\text{fabbricato}} = € 186.331,76 - € 8.000,00 = € 178.331,76$ (valore di mercato nelle attuali condizioni)

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$V_{\text{fab}} = € 178.331,76 - € 178.331,76 \times 0,15 = € 151.582,00$ in c.t. € 152.000,00 (valore di vendita)

12.2 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, in catasto foglio 2 part.2370 sub. 11

Stima col metodo comparativo

$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la superficie del vano principale comprensiva della quota occupata dalle tamponature in comunione con le altre unità saranno computate al 50%.

$S_{\text{calpest.}} = 22,83 \text{ mq}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest.}} + \text{inc. muri int. ed est.} = 22,83 \text{ mq} + 1,17 \text{ mq} = 24,00 \text{ mq}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libera	100%
Livello di piano	Piano sottostrada	- 5%
Stato di conservazione	discrete	+0%
Accessibilità	buona	+5%
Posizione	Semi-centrale	5%

$K = 105 \%$



Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{e/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{e/mq} = 600,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 24,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 15.120,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Gravina di Catania, emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale del garage (box auto) oggetto di esecuzione è pari a circa 24,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 24,00 \times \text{€ /mq* mese } 4,00 \times 12 = \text{€ } 720,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 720,00 \times 0.25 = \text{€ } 180,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 720,00 - \text{€ } 180,00 = \text{€ } 540,00$$

Il saggio di capitalizzazione in base alla zona di riferimento oscilla $4.00 \% < S < 4.3\%$, considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto si assume un saggio di capitalizzazione pari ad $S = 4.00 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 540,00 / 4.00 \% = \text{€ } 13.500,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 15.120,00 + \text{€ } 13.500,00) / 2 = \text{€ } 14.310,00 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene



venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{garage}} = \text{€ } 14.310,00 - \text{€ } 14.310,00 \times 0,15 = \text{€ } 12.163,50 \text{ in c.t. € } 12.000,00 \text{ (valore di vendita)}$$

12.3 Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 particella 782 sub. 58.

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la superficie del vano principale comprensiva della quota occupata dalle tamponature in comunione con le altre unità saranno computate al 50%.

$$S_{\text{calpest.}} = 18,04 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest.}} + \text{inc. muri int. ed est.} = 18,04 \text{ mq} + 0,96 \text{ mq} = 19,00 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libera	100%
Livello di piano	Piano sottostrada	- 5%
Stato di conservazione	discrete	+0%
Accessibilità	buona	+5%
Posizione	Semi-centrale	5%

$$K = 105 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di



piano ecc.), si conviene un valore $V_{e/mq} = 600,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 19,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 11.970,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Gravina di Catania, emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale del garage (box auto) oggetto di esecuzione è pari a circa 19,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 19,00 \times \text{€ /mq* mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 570,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 570,00 \times 0,25 = \text{€ } 142,50$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 570,00 - \text{€ } 142,50 = \text{€ } 427,50$$

Il saggio di capitalizzazione in base alla zona di riferimento oscilla $4,00\% < S < 4,3\%$, considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto si assume un saggio di capitalizzazione pari ad $S = 4,00\%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 427,50 / 4,00\% = \text{€ } 10.687,50$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 11.970,00 + \text{€ } 10.687,50) / 2 = \text{€ } 11.328,75 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{garage}} = \text{€ } 11.328,75 - \text{€ } 11.328,75 \times 0,15 = \text{€ } 9.629,43 \text{ in c.t. € } 10.000,00 \text{ (valore di vendita)}$$

12.4 Appartamenti di tipo ultrapopolare siti in Catania via Parisi n. 33 e n. 37



censiti in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 e 6

Stima metodo comparativo

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare nella tipologia a casa terrana, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali (al 50% in comune). La superficie del cortile non verrà presa in considerazione in quanto è in comproprietà con altri soggetti.

S_{calp. unità imm.} = 31,37 mq

S_{muri per. e interni} = 11,37 mq

S_{comm.} = S_{calp. unità imm.} + S_{muri per. e interni} = 31,37 mq + 11,37mq = **42,74 mq**

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupata senza titolo	95%
Stato di conservazione	discrete	0 %
Luminosità	Poco Luminoso	-5 %
Riscaldamento	assente	-5 %
Tipologia	Casa terrana	-5 %
Posizione	semicentrale	0%

K = 80 %

Determinazione del valore di mercato unitario (V_{€/mq})

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di



conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 800,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 42,74 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 80\% = \text{€ } 27.353,60$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 42,74 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 42,74 \times \text{€ / mq* mese } 3,00 \times 12 = \text{€ } 1.538,64$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 1.538,64 \times 0,25 = \text{€ } 384,66$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 1.538,64 - \text{€ } 384,66 = \text{€ } 1.153,98$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3,0\% < S < 3,3\%$.

Considerato il caso in esame si assume come saggio di capitalizzazione:

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3,30 \%$$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 1.153,98 / 3,30 \% = \text{€ } 34.969,09$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 27.353,60 + \text{€ } 34.969,09) / 2 = \text{€ } 31.161,34$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica determinati ai superiori paragrafi 8.5

$$V_{\text{fabbricato}} = \text{€ } 31.161,34 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 27.161,34 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$



Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{fab.} = € 27.161,34 - € 27.161,34 \times 0.15 = € 23.087,139$$

$$V_{quota\ parte\ fab.} = \frac{1}{4} \times V_{fab.} = 0,25 \times € 23.087,139 = € 5.771,78 \text{ (valore quota parte)}$$

Il valore di vendita della quota parte in capo al debitore esecutato si ottiene decurtando del 20% il valore sopra ottenuto per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

$$V_{vendita\ quota\ parte\ fab.} = € 5.771,78 - € 5.771,78 \times 0.20 = € 4.617,42 \text{ in c.t. € 5.000,00}$$

(valore di vendita quota parte indivisa)

12.5 Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8.

Stima metodo comparativo

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare nella tipologia a villino all'interno di complesso residenziale, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali (al 50% in comune). La superficie dei vani a piano seminterrato poiché trattasi di pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali viene computata al 50%. La superficie dei ballatoi a primo piano, verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%. La superficie del terrazzo privato e dell'area a verde privato a piano terra poiché trattasi di aree scoperte verranno computate al 10% fino ad una superficie complessiva pari al quintuplo della superficie dei vani



catastali.

$$S_{\text{calp. p.t. e p.1}} = 139,67 \text{ mq}$$

$$S_{\text{muri per. e interni p.t. e p.1}} = 23,33 \text{ mq}$$

$$S_{\text{lorda seminterrato}} = 136,68 \text{ mq}$$

$$S_{\text{Ballatoi}} = 14,90 \text{ mq}$$

$$S_{\text{aree scoperte}} = 90,30 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. seminterrato}} = 136,68 \text{ mq} \times 0,50 = 68,34 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (ballatoi)}} = (14,90 \text{ mq} \times 0,30) = 4,47 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (aree scoperte)}} = (90,30 \text{ mq} \times 0,10) = 9,30 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e interni}} + S_{\text{omog.}} = 139,67 \text{ mq} + 23,33 \text{ mq} + 68,34 \text{ mq} + 4,47 \text{ mq} + 9,30 \text{ mq} = 245,11 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	libera	100%
Stato di conservazione	Buone	5 %
Luminosità	Poco Luminoso	0 %
Esposizione e vista	Poco panoramica	0%
Riscaldamento	Presente	5 %
Tipologia	villino	0 %
Posizione	semicentrale	0%

$$K = 110\%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 900,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene



$$V_{m1} = 245,11 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 242.658,90$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Viagrande emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,10 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 245,11 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 245,11 \times \text{€ / mq* mese } 3,10 \times 12 = \text{€ } 9.118,09$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 9.118,09 \times 0,25 = \text{€ } 2.279,52$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 9.118,09 - \text{€ } 2.279,52 = \text{€ } 6.838,57$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra 3.0% < S < 3,3%.

Considerato il caso in esame si assume come saggio di capitalizzazione:

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3.00 \%$$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 6.838,57 / 3.00 \% = \text{€ } 227.952,33$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 242.658,90 + \text{€ } 227.952,33) / 2 = \text{€ } 235.305,61$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica determinati ai superiori paragrafi 8.1 e 8.2

$$V_{\text{fabbricato}} = \text{€ } 235.305,61 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 227.297,61 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{fab}} = \text{€ } 227.297,61 - \text{€ } 227.297,61 \times 0.15 = \text{€ } 193.202,96$$



$V_{\text{quota parte fab.}} = 1/2 \times V_{\text{fab.}} = 0,50 \times \text{€ } 193.202,96 = \text{€ } 96.601,48$ (valore quota parte)

Il valore di vendita della quota parte in capo al debitore esecutato si ottiene decurtando del 20% il valore sopra ottenuto per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

$V_{\text{vendita quota parte fab.}} = \text{€ } 96.601,48 - \text{€ } 96.601,48 \times 0,20 = \text{€ } 77.281,18$ in c.t. €
77.000,00 (valore di vendita quota parte indivisa)

13. LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente avendo eseguito la stima delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, e visto il valore complessivo, consiglia la vendita degli immobili in oggetto formando più lotti di vendita, così costituiti:

- 1) **Lotto A:** Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54 con annesso locale garage di 21 mq, censiti al al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania al foglio 2 particella n. 2370 sub. 4 e 16.

$V_{\text{fab.}} = \text{€ } 152.000,00$ (valore di vendita)

- 2) **Lotto B:** Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, in catasto foglio 2 part.2370 sub. 11

$V_{\text{garage.}} = \text{€ } 12.000,00$ (valore di vendita)

- 3) **Lotto C:** Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 particella 782 sub. 58.

$V_{\text{garage.}} = \text{€ } 10.000,00$ (valore di vendita)

- 4) **Lotto D:** Appartamenti di tipo ultrapolare siti in Catania via Parisi n. 33 e n. 37 censiti in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 e 6

$V_{\text{vendita quota parte fab.}} = \text{€ } 5.000,00$ (valore di vendita quota parte indivisa)

- 5) **Lotto E:** Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8.



V vendita quota parte fab. = € 77.000,00 (valore di vendita della quota di 1/2 indiviso)

14. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano:

1. La piena proprietà dell'appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 4 Cat. A/7;
2. La piena proprietà del garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 21, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 16;
3. La piena proprietà del garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 11 Cat. C/6;
4. La piena proprietà garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 part. 782 sub. 58 Cat. C/6;
5. La proprietà di 1/4 indiviso delle unità immobiliari site in Catania via Parisi n. 33 e 37, censite in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 e 6.
6. La proprietà di 1/2 indiviso dell'appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8, censito in catasto al foglio 10 part. 1781 sub. 1 Cat. A/7.

Lo scrivente può affermare che i dati riportati nei certificati allegati agli atti corrispondono con quelli rilevati sui luoghi.

• VERIFICA DEI DATI RIPORTATI:

Dalla visione degli atti di esecuzione si evidenzia la corrispondenza tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con i dati riportati



nella nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito in parte la piena proprietà di beni in capo ai debitori eseguiti e per alcuni beni riguardano parti di quote indivise.

• **VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI:**

Come già riportato al superiore capitolo 4, le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori eseguiti per atto di compravendita e per successione. Per quanto riguarda le unità site in Catania in via Parisi n. 33 e 37, pervenute al debitore eseguito per successione, lo scrivente non ha rinvenuto la trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità.

• **ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI:**

Lo scrivente al superiore paragrafo 5, ha verificato la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore alla data del pignoramento, di tutte le unità oggetto di esecuzione.

• **ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI:**

Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sulle unità immobiliari sono riportate al superiore paragrafo 6.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Al superiore paragrafo 7 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale dei beni oggetto di stima, elencando tutte le difformità presenti fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevati.

• **CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Al superiore paragrafo 8 ha eseguito tutti gli accertamenti inerenti alle unità oggetto di esecuzione, ove alcuni immobili sono stati oggetto di variazioni eseguite senza le



dovute autorizzazioni, pertanto lo scrivente ha stimato i costi per un eventuale regolarizzazione e precisamente:

1. Sull'appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, censito in catasto al foglio 2 part. 2370 sub. 4 con annesso garage censito al foglio 2 part. 2370 sub. 16, il costo per la regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 8.000,00;
2. Sugli appartamenti ubicati in Catania, via Parisi n. 33 e 77, il costo per un eventuale regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 4.000,00;
3. Sull'appartamento in villino ubicato in Viagrande, Viale Dei Cipressi n. 8, i costi per la regolarizzazione urbanistica si stimano in circa € 8.000,00.

• **VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:**

Dagli accertamenti e dai rilievi eseguiti dal sottoscritto, non emergono vincoli che resteranno a carico di un eventuale acquirente, in quanto dalle attestazioni inoltrate, gli oneri di natura condominiale degli ultimi due anni delle unità immobiliari risultano alla data odierna versate.

Le unità oggetto di esecuzione non risultano gravate da censo, livello o uso civico e quindi libere da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà dei debitori eseguiti non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà in quanto pervenuti per atto di compravendita o per successione mortis causa.

• **VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI:**

Le unità oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dei debitori eseguiti.

• **ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:**

Al superiore paragrafo 11 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle



operazioni di vendita dei beni oggetto di esecuzione.

• **DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

Al superiore paragrafo 12 si è proceduto alla stima di tutte le unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Ai valori di mercato ottenuti sono stati decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica e un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) ottenendo i seguenti valori di vendita:

- 1) Appartamento in villino sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54 con annesso locale garage di 21 mq, censiti al al N.C.E.U. del comune di Gravina di Catania al foglio 2 particella n. 2370 sub. 4 e 16.

V_{fab.} = € 152.000,00 (valore di vendita)

- 2) Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 24, in catasto foglio 2 part.2370 sub. 11

V_{garage.} = € 12.000,00 (valore di vendita)

- 3) Garage sito in Gravina di Catania (CT), via A. Gramsci n. 54, di mq. 16, censito in catasto al foglio 2 particella 782 sub. 58.

V_{garage.} = € 10.000,00 (valore di vendita)

- 4) Appartamenti di tipo ultrapopolare siti in Catania via Parisi n. 33 e n. 37 censiti in catasto al foglio 69 part. 908 sub. 3 e 6

V_{vendita quota parte fab.} = € 5.000,00 (valore di vendita quota parte indivisa)

- 5) Appartamento in villino sito in Viagrande (CT), Viale dei Cipressi n. 8.

V_{vendita quota parte fab.} = € 77.000,00 (valore di vendita della quota di 1/2 indiviso)

• **LOTTE DI VENDITA**

Lo scrivente visto l'elevato valore complessivo di tutte le unità in oggetto, vista la possibilità che alcune unità immobiliari risultano essere autonome, consiglia la



vendita in più lotti, così come riportato al superiore paragrafo 13.

Con la presente che si compone di n. 50 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 di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Le Planimetrie delle unità oggetto di esecuzione;
4. Le visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
5. Le conformità urbanistiche;
6. Le visure ipotecarie;
7. I Titoli di proprietà;
8. Attestazioni dei pagamenti rate condominiali.



L'Esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia

