



TRIBUNALE DI CATANIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott.ssa Floriana Gallucci



Procedura esecutiva n. 991/2019 R.G.E.I.

Promossa da

ISEO SPV S.R.L. (e per essa DOVALUE SPA)

contro

A



Tecnico Incaricato:

Ing. Giorgia Domenica Testa



- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: ATTO PRINCIPALE -

- Data conferimento dell'incarico: 15.12.2021 (*giuramento*)
- Richieste di proroga in data: 14.01.2022;
- Scadenza del termine di deposito: 14.03.2022 (*entro 90 gg dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento*).



Premessa -

Con provvedimento del 14.12.2021 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Catania, Dott.ssa Floriana Gallucci, nominava la sottoscritta Ing. Giorgia Domenica Testa, con studio in Nicolosi (CT) – Viale della Regione n.63 int.21, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione N. 991/2019 R. Es. intrapresa da ISEO SPV s.r.l. (e per essa DOVALUE SPA) (rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe GRILLO) contro la Sig.ra A, nata a A₁ il A₂, e residente in via Alliotta 33, 95024 Acireale (CT) – C.F. A₃.



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 1 di 28 -





Contestualmente il G.Es. assegnava un termine di giorni 90 per il deposito della relazione scritta.

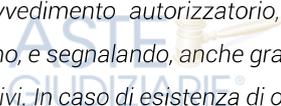
Con conferimento dell'incarico, dava compito per procedere alla valutazione dell'immobile pignorato e, all'uopo, rispondere ai quesiti sotto riportati:

- 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 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;
- 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/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

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 2 di 28 -



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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k.** verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- 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 abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 3 di 28 -

numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. 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 in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

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

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

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 4 di 28 -



scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



Per quanto sopra il giorno 15.12.2021 la sottoscritta provvedeva alla trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico/giuramento ex art. 569 c.1 C.P.C. Per l'espletamento del detto incarico, e quindi per il deposito telematico del fascicolo di consulenza (in modalità telematica PCT), il G.Es. assegnava al C.T.U. termine fino al 14.03.2022 (entro 90 gg dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento).



Svolgimento delle operazioni di consulenza -

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, il C.T.U., dava avviso al debitore a mezzo lettera raccomandata AR n. 05265361615-2 del 17.01.22, in cui comunicava la data di sopralluogo al 31.01.2022 ore 10:30 ed al legale del creditore procedente tramite mail inviategli in pari data. In data 20.01.2022 il C.T.U. riceveva comunicazione telefonica e subito dopo via pec (cfr. Allegato A.I – Pec Avv. Guccione con richiesta rinvio sopralluogo), da parte dell'Avv. Lusyana Guccione, legale della parte debitrice, in cui si richiedeva il rinvio del sopralluogo dell'immobile a dopo il 21.02.2022, per motivi di salute della parte debitrice. La sottoscritta C.T.U. riteneva di poter andare incontro alle esigenze di salute della parte debitrice, ma di non poter soddisfare la richiesta dell'Avv. Lusyana Guccione di fissare la data del sopralluogo a dopo il 21.02.2022, in quanto i tempi residui di redazione della perizia sarebbero stati troppo brevi al fine di poter depositare la relazione tecnica estimativa entro il 14.03.2022; di tale decisione la sottoscritta dava comunicazione tramite pec (cfr. Allegato A.II – Pec di risposta richiesta rinvio sopralluogo), fissando la nuova data di sopralluogo al 04.02.2022 ore 9:30.



La sottoscritta C.T.U. dava quindi inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Acireale (CT), via Alliotta n. 33, il giorno 04.02.2022 alle ore 10:15. In quella circostanza, cui erano presenti - oltre alla sottoscritta - l'Avv. Carla

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 5 di 28 -



Sorrentino, custode giudiziario del bene pignorato nominato dal Sig. G.Es., e la debitrice Sig.ra **A**, con il marito Sig. **B**, e le figlie **C** e **D**, il C.T.U. eseguiva i rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato prendendo del tutto appunti in fogli separati.

Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, il C.T.U. scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con l'intervenuto (cfr. Allegato A.III).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, presso l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile di Acireale (CT) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale (archivio storico) dove, specificatamente, reperiva la seguente documentazione:

- *Pratica di comunicazione opere interne del 28.07.2006 con prot. n. 039640 inerente l'immobile oggetto del pignoramento (cfr. Allegato A.IV – Comunicazione opere interne);*
- *Certificato di residenza della Sig.ra **A** (cfr. Allegato A.V);*
- *Certificato di stato di famiglia (cfr. Allegato A.VI).*

Si è inoltre provveduto all'acquisizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Patrizia Patanè (cfr. Allegato A.VII – Atto di compravendita), ed ai seguenti atti acquisiti dallo studio legale della parte creditrice Avv. Giuseppe Grillo:

- *Atto di pignoramento (cfr. Allegato A.VIII)*
- *Nota di trascrizione (cfr. Allegato A.IX);*
- *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998 (cfr. Allegato X).*

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 6 di 28 -



Risposte a ciascun quesito -

a. identifichi esattamente i beni pignorati

Oggetto del pignoramento immobiliare relativo alla procedura in epigrafe sono la **piena proprietà di un immobile unifamiliare per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura in conci di pietra lavica, con copertura a falde ed in parte a terrazza, ubicato in zona centro storico nel Comune di Acireale in via Alliotta n.33, area a destinazione prevalentemente di tipo residenziale, ma anche con attività di tipo misto-produttivo, commerciale e speciale.**

In ordine alla **verifica della identificazione dei beni pignorati**, si rappresenta che, la stessa ha dato **esito positivo**. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene pignorato che è censito in Catasto Fabbricati nel Comune di Acireale con i dati riportati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
61	2243/3	Via Alliotta n.33 piano: T-2, A/2, classe 5, 10 vani/ 267 m ²	A/2 cl.5	Euro 516,46

In ordine alla **esatta individuazione della u.i. pignorata**, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale (cfr. Allegato XI) ha dato - a meno delle lievi variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione - sostanzialmente **esito positivo** come desumibile da quanto di seguito riportato:



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 7 di 28 -



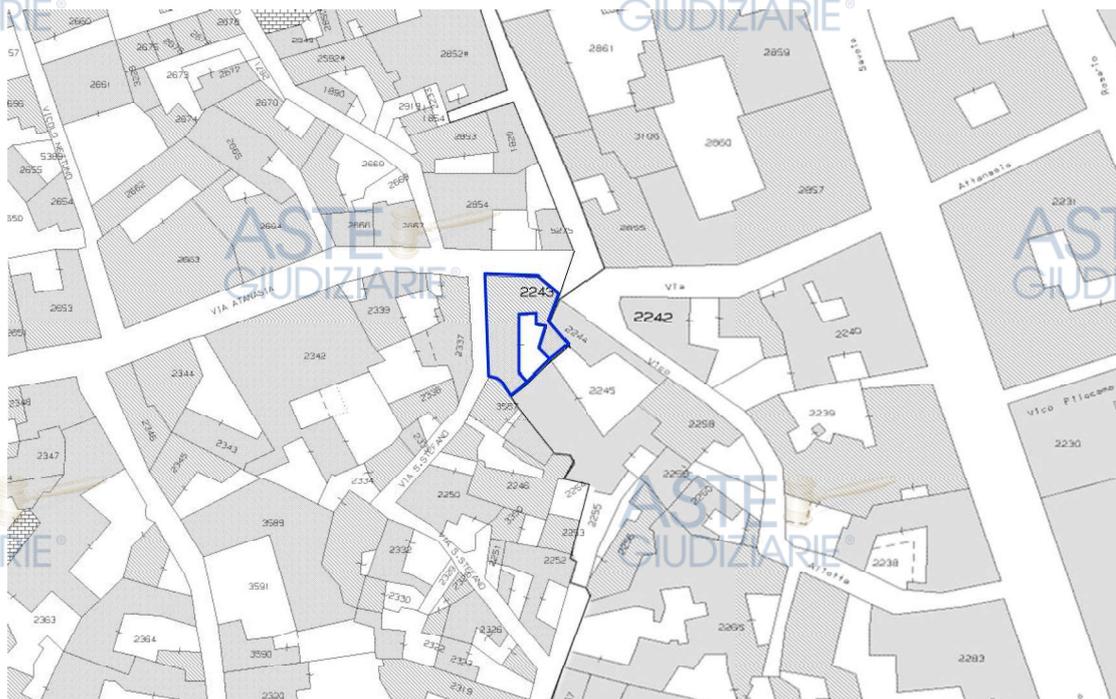


Figura 1 - Estratto di mappa catastale



Figura 2 - Ortofoto Google Earth con sovrapposizione del contorno catastale



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 8 di 28 -



b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

In ordine alla **verifica della corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello di titolarità in capo al soggetto esecutato** la stessa ha dato **esito positivo**. Infatti nell'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà della Sig.ra **A** (C.F. **A₃**), nata a **A₁** il **A₂**: "*In Comune di Acireale alla Via Alliotta n.33, abitazione di tipo civile, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 61, particella 2243, sub 3, piani T-1-2, cat. A/2, vani 10*"; bene che - in seguito agli accertamenti svolti dal C.T.U. e come, peraltro, accertato e certificato in seno alla relazione, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Rolando Laura in data 20.02.2020 - appartiene alla debitrice, nella misura della piena proprietà.

c. Verifica la proprietà dei beni in capo al debitore

L'u.i. pignorata, come detto in precedenza, appartiene alla debitrice **A** (C.F. **A₃**), nata a **A₁** il **A₂**, nella misura di **piena proprietà**, essendogli pervenuta giusto atto di compravendita (cfr. titolo di proprietà del debitore in Allegato A.VII) del 27 luglio 2006, (Notaio Patanè, Rep./Racc. 7581/4100, trascritto il 11/08/2006 ai n.ri 55814/32847) da potere di **E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y**. L'immobile, inoltre, risulta di fatto **prima abitazione** per il debitore.

d. Esatta provenienza del bene

Dalla certificazione notarile ricevuta dall'Avv. Grillo (cfr. A.X - Certificazione notarile L. n.303/98), dalle visure fatte presso l'Agenzia dell'Entrate - Serv. Catastali e di Pubbl. Immobiliare - nonché dall'atto di compravendita, si è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento avvenuta il 15.11.2019.

Si elencano di seguito i **precedenti passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di pignoramento**:

- pervenne all'esecutata **A** nata il **A₂** a **A₁** C.F. **A₃** per quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Patanè Patrizia da Acireale (CT), in data 27/07/2006 rep. n.

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 9 di 28 -



7581/4100 e **trascritto il 11/08/2006 ai n.ri 55814/32847** da potere di **E** nato il **E₂** a **E₁** C.F. **E₃**, **F** nata il **F₂** a **F₁** C.F. **F₃**, **G** nato il **G₂** a **G₁** C.F. **G₃**, **H** nato il **H₂** a **H₁** C.F. **H₃**, **I** nata il **I₂** a **I₁** C.F. **I₃**, **J** nato il **J₂** a **J₁** C.F. **J₃**, **K** nata il **K₂** a **K₁** C.F. **K₃**, **L** nata il **L₂** a **L₁** C.F. **L₃**, **M** nata il **M₂** a **M₁** C.F. **M₃**, **N** nato il **N₂** a **N₁** C.F. **N₃**, **O** nato il **O₂** a **O₁** C.F. **O₃**, **P** nata il **P₂** a **P₁** C.F. **P₃**, **Q** nato il **Q₂** a **Q₁** C.F. **Q₃**, **R** nata il **R₂** a **R₁** C.F. **R₃**, **S** nata il **S₂** a **S₁** C.F. **S₃**, **T** nato il **T₂** a **T₁** C.F. **T₃**, **U** nato il **U₂** a **U₁** C.F. **U₃**, **V** nato il **V₂** a **V₁** C.F. **V₃**, **W** nato il **W₂** a **W₁** C.F. **W₃**, **X** nato il **X₂** a **X₁** C.F. **X₃**, **Y** nata il **Y₂** a **Y₁** C.F. **Y₃**;

- pervenne ai signori **V** nato il **V₂** a **V₁** C.F. **V₃**, **T** nato il **T₂** a **T₁** C.F. **T₃**, **U** nato il **U₂** a **U₁** C.F. **U₃**, ciascuno per quota 40/2160 piena proprietà, alla signora **Y** nata il **Y₂** a **Y₁** C.F. **Y₃** per quota 60/2160 piena proprietà in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro in data 26/04/2006 rep. n. 361/183 e **trascritto il 07/11/2006 ai n.ri 72023/41790** in morte di **Z** nato il **Z₂** a **Z₁** C.F. **Z₃** deceduto il **Z₄** (NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di **Z**);
- pervenne ai signori **J** nato il **J₂** a **J₁** C.F. **J₃**, **M** nata il **M₂** a **M₁** C.F. **M₃**, **K** nata il **K₂** a **K₁** C.F. **K₃**, **L** nata il **L₂** a **L₁** C.F. **L₃** ciascuno per quota 60/2400 piena proprietà in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Acireale (CT) in data 17/11/2005 rep. n. 874/182/5 e trascritto il 01/12/2008 ai n.ri 70509/44597 in morte di **AA** nata il **AA₂** a **AA₁** C.F. **AA₃** deceduta il **AA₄** (NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di **AA**). N.B. la suddetta successione è stata trascritta nuovamente in data **06/05/2010 ai n.ri 28418/16051** rep. n. 20/231/8 in data 18/11/2008;
- pervenne ai signori **E** nato il **E₂** a **E₁** C.F. **E₃**, **F** nata il **F₂** a **F₁** C.F. **F₃**, **G** nato il **G₂** a **G₁** C.F. **G₃**, **H** nato il **H₂** a **H₁** C.F. **H₃**, **I** nata il **I₂** a **I₁** C.F. **I₃**, ciascuno per quota 12/240 piena proprietà, ai signori **N** nato il **N₂** a **N₁** C.F. **N₃**, **O** nato il **O₂** a **O₁** C.F. **O₃**, **P** nata il **P₂** a **P₁** C.F. **P₃**, **Q** nato il **Q₂** a **Q₁** C.F. **Q₃** ciascuno per quota 15/240 piena proprietà, ai signori **S** nata il **S₂** a **S₁** C.F. **S₃**, **R** nata il **R₂** a **R₁** C.F. **R₃**, **Z** nato il **Z₂** a **Z₁** C.F. **Z₃** ciascuno per quota 20/240 piena proprietà, alla signora **AA** nata il **AA₂** a **AA₁** C.F. **AA₃** per quota 60/240 piena proprietà in

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 10 di 28 -





virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Acireale (CT), in data 20/12/2004 rep. n. 981/181 e **trascritto il 19/10/2005 ai n.ri 67866/36109** in morte di **BB** nata il **BB₂** a **BB₁** C.F. **BB₃** deceduta il **BB₄** (NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di **BB**). N.B. eredità devoluta per testamento olografo del 15/03/1990 pubblicato con verbale del notaio Carlo Zimbone da Acireale (CT) in data 23/07/2004 n.re. 2126 e trascritto il 29/07/2004 ai n.ri 41206/25853;



- pervenne alla signora **BB** nata il **BB₂** a **BB₁** C.F. **BB₃** per quota 1/6 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Francesco Tropea da Acireale (CT), in data 28/01/1981 rep.n. 125712/14007 e **trascritto il 03/02/1981 ai n.ri 4670/3777** da potere di **CC** nato il **CC₂** a **CC₁** C.F. **CC₃**, **DD** nato il **DD₂** a **DD₁** C.F. **DD₃**, **EE** nata il **EE₂** a **EE₁** C.F. **EE₃**, **FF** nato il **FF₂** a **FF₁** C.F. **FF₃**, **GG** nato il **GG₂** a **GG₁** C.F. **GG₃**, **HH** nata il **HH₂** a **HH₁** C.F. **HH₃**, **II** nato il **II₂** a **II₁** C.F. **II₃**, **JJ** nata il **JJ₂** a **JJ₁** C.F. **JJ₃**, **KK** nato il **KK₂** a **KK₁** C.F. **KK₃**, **LL** nata il **LL₂** a **LL₁** C.F. **LL₃**, **MM** nato il **MM₂** a **MM₁** C.F. **MM₃**, **NN** nata il **NN₂** a **NN₁** C.F. **NN₃**, **OO** nato il **OO₂** a **OO₁** C.F. **OO₃**, **PP** nata il **PP₂** a **PP₁** C.F. **PP₃**, **QQ** nato il **QQ₂** a **QQ₁** C.F. **QQ₃**, **RR** nato il **RR₂** a **RR₁** C.F. **RR₃**;



- pervenne alla signora **BB** nata il **BB₂** a **BB₁** C.F. **BB₃** per quota 240/720 piena proprietà, ai signori **JJ** nata il **JJ₂** a **JJ₁** C.F. **JJ₃**, **KK** nata il **KK₂** a **KK₁** C.F. **KK₃**, **LL** nata il **LL₂** a **LL₁** C.F. **LL₃**, **MM** nata il **MM₂** a **MM₁** C.F. **MM₃**, **NN** nata il **NN₂** a **NN₁** C.F. **NN₃**, **OO** nata il **OO₂** a **OO₁** C.F. **OO₃**, **PP** nata il **PP₂** a **PP₁** C.F. **PP₃**, **QQ** nata il **QQ₂** a **QQ₁** C.F. **QQ₃** ciascuno per quota 1/720 piena proprietà, ai signori **CC** nata il **CC₂** a **CC₁** C.F. **CC₃**, **EE** nata il **EE₂** a **EE₁** C.F. **EE₃**, **SS** nata il **SS₂** a **SS₁** C.F. **SS₃**, **DD** nata il **DD₂** a **DD₁** C.F. **DD₃** ciascuno per quota 24/720 piena proprietà, ai signori **FF** nata il **FF₂** a **FF₁** C.F. **FF₃**, **GG** nata il **GG₂** a **GG₁** C.F. **GG₃**, **HH** nata il **HH₂** a **HH₁** C.F. **HH₃**, **II** nata il **II₂** a **II₁** C.F. **II₃** ciascuno per quota 4/720 piena proprietà in virtù di atto per causa morte -certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Catania (CT), in data 19/12/1979 rep. n.676/156 e **trascritto il 17/05/1980 al n.ri 19330/16484**



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 11 di 28 -





in morte di **TT** nato il **TT₂** a **TT₁** C.F. **TT₃**, deceduto il **T_{T4}** (NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di **TT**);

- pervenne ai signori **BB** nata il **BB₂** a **BB₁** C.F. **BB₃**, **TT** nata il **TT₂** a **TT₁** C.F. **TT₃** ciascuno per quota 1/2 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notalo Isidoro De Leonardis, in data 10/01/1967 rep. n. 61015 e trascritto il 06/02/1967 al n.ri 5443/4644 da potere di **UU** nata il **UU₂** a **UU₁** C.F. **UU₃**, **VV** nata il **VV₂** a **VV₁** C.F. **VV₃**.



e. Incompletezza della documentazione prodotta



Tutta la **documentazione ricevuta** e presente nel fascicolo d'ufficio è stata visionata e verificata, e si ritiene **completa** al fine di poter procedere con una corretta stima e perizia dell'immobile in oggetto.



f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene



La Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Rolando Laura in data 20.02.2020, riportava le seguenti **formalità pregiudizievoli sull'immobile** già note e di cui in oggetto della perizia, a nome della signora **A** ed a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni, da cancellare con decreto di trasferimento:

- **Iscrizione NN 57814/13785 del 29/10/2009**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Boscarino Giuseppe da Catania (CT) in data 29/09/2009 rep.n. 264195/22967 a favore di BANCA 24-7 S.P.A. sede Bergamo (BG) C.F. 02805490162 contro **A** nata il **A₂** a **A₁** C.F. **A₃**, debitore non datore **B** nato il **B₂** a **B₁** C.F. **B₃**.

Importo capitale euro 350.000,00, importo totale euro 700.000,00 e durata 26 anni.



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 12 di 28 -





- **Trascrizione NN 3981/2109 del 23/01/2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Catania (CT) in data 14/11/2019 rep.n. 11171/2019 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI sede Bergamo (BG) C.F. 03053920165 contro **A** nata il **A₂** a **A₁** C.F. **A₃**.



Le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state accertate anche da visura ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria in Allegato A.XII), operata per l'immobile interessato.



g. Identificazione catastale

L'immobile unifamiliare per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura in conci di pietra lavica, con copertura a falde ed in parte a terrazza, ubicato in zona centro storico del Comune di Acireale in via Alliotta n.33, area a destinazione prevalentemente di tipo residenziale, ma anche con attività di tipo misto-produttivo, commerciale e speciale, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
61	2243 / 3	Via Alliotta n.33, A/2, classe 5, 10 vani/ 267 m ²	A/2 cl.5	Euro 516,46

I dati di cui sopra - come precedentemente affermato - corrispondono formalmente ed identificano univocamente il bene pignorato. In ordine alla **storia catastale** del bene si rimanda alla visura storica allegata (cfr. visura catastale storica in Allegato A.XIII).

La verifica della **rispondenza tra la situazione reale dei luoghi** (cfr. planimetria catastale in Allegato A.XIV), planimetria rilevata in Allegato A.XV, sovrapposizione planimetrie in Allegato A.XVI) e **la situazione riportata nella planimetria catastale** ha dato **esito positivo**: le planimetrie sono praticamente coincidenti, a meno di due elementi di



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 13 di 28 -





tramezzo interno alla zona pranzo/soggiorno, presenti in planimetria catastale ma non nella realtà, intervento di nessuna rilevanza a livello urbanistico.

h. Certificato di destinazione urbanistica

Il bene pignorato è destinato a civile abitazione pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non vi è l'obbligo di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

i. Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

La verifica della regolarità edilizio-urbanistica dell'appartamento per civile abitazione oggetto della presente ha dato esito positivo, infatti la costruzione dell'edificio residenziale in oggetto è stata effettuata in epoca antecedente al 1940, quindi non soggetta all'obbligo di alcuna licenza autorizzativa. Negli anni successivi nessun intervento edilizio è stato eseguito, a meno di **lavori di manutenzione ordinaria di opere interne dell'immobile, comunicati al Comune di Acireale in data 28/07/2006 con n. Prot. 039640** (cfr. Comunicazione opere interne in Allegato A.IV).

Alla luce delle pregresse considerazioni si evince una sola mancanza di tipo urbanistico, ed è il certificato di abitabilità/agibilità, non presente poiché non si è mai presentata la necessità di ottenimento, in quanto anche la comunicazione dei lavori di manutenzione ordinaria fatta nel 2006 non richiedeva un fine lavori e di conseguenza una richiesta di agibilità. Per l'ottenimento di tale documento, importante per un immobile, e soprattutto per un passaggio di proprietà, basterà che un tecnico abilitato presenti una SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) secondo l'art. 24 del DPR 380/2001 - c/o l'U.T.C. di Acireale – a cui dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- Modello SCA;
- APE – Attestato di Prestazione Energetica;
- Autodenuncia allo scarico ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 27/86;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti alle normative vigenti effettuate da parte dell'impresa che ha realizzato/ristrutturato gli impianti dell'immobile.

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 14 di 28 -





In riferimento a quest'ultimo punto, nel caso in cui l'impresa che ha eseguito i lavori non fosse in grado di fornire i certificati di conformità degli impianti, occorrerà operare delle lavorazioni che li rendano tali, ed ottenere in fase successiva le dichiarazioni di conformità. In tal caso sarebbe necessario presentare una pratica di CILA presso l'U.T.C. di Acireale, per la comunicazione dei lavori di rifacimento degli impianti.

La presentazione della SCA richiederà il pagamento di 50,00 € di diritti di istruttoria e 100,00 € di diritti di segreteria, inoltre si stima un costo delle prestazioni tecniche di 100,00 € per la redazione dell'APE e di 400,00 € per la redazione della SCA.



Nel caso in cui dovesse essere necessario presentare la CILA presso l'U.T.C. di Acireale, occorrerà versare 50,00 € di diritti di istruttoria e 50,00 € di diritti di segreteria, e si stima un costo di 500,00 € per le prestazioni tecniche di un tecnico abilitato.



Riassumendo, l'ottenimento del certificato di agibilità avrà un costo stimato di 50,00 € + 100,00 € + 100,00 € + 400,00 € = 650,00 € (settecento/00), importo che verrà detratto dal prezzo di stima finale dell'immobile (non si considera il costo per la presentazione della CILA poiché spesa che probabilmente non sarà necessario effettuare).



j. Presenza di immobili abusivi

Nell'immobile pignorato **non sono state riscontrate difformità e abusi.**



k. Istanza di condono

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

l. Abusi non sanabili

Come già specificato nel "quesito j" a cui si rimanda, **non sono state riscontrate difformità e abusi.**



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 15 di 28 -



m. Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

I soli vincoli gravanti sugli immobili che rimarranno a carico dell'acquirente sono quelli di natura urbanistica derivanti dal regolamento edilizio o NTA vigenti nonché dalla destinazione urbanistica dell'area interessata.

n. Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati

Le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle indicate al quesito f) a cui si rimanda. Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri da cancellare o inopponibili all'acquirente.

o. Immobili pignorati gravati da censo, livello o uso civico

Dalle visure catastali, dagli atti di compravendita del ventennio e dal certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., **il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.**

p. Spese fisse, straordinarie, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non vi sono spese fisse e straordinarie sull'immobile.

q. Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente è in atto detenuta ed **abitata dalla debitrice**, la quale la utilizza quale **abitazione principale del suo nucleo familiare**. La sottoscritta ha potuto accertare ciò in fase di sopralluogo, in cui è stata appurata la presenza di beni personali del debitore e della sua famiglia, oltre che alla documentazione ricevuta dall'ufficio anagrafe del comune di Acireale (cfr. certificato di residenza in Allegato V).

r. Individuazione del bene

Oggetto della presente relazione è, come detto, un immobile unifamiliare per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura in conci di pietra lavica, con copertura a falde ed in parte a terrazza, identificato in Catasto Fabbricati nello stesso Comune al foglio 61 particella 2243 sub. 3 (cfr. estratto di mappa catastale in Allegato A.XI).

La costruzione dell'edificio è ante anni '40, esso è ubicato in pieno centro storico nel Comune di Acireale in via Alliotta n.33, area a destinazione prevalentemente di tipo residenziale, ma anche con attività di tipo misto-produttivo, commerciale e speciale.

L'immobile si trova in una posizione privilegiata, infatti in prossimità dell'edificio, a 170 m di distanza si trova il Duomo di Acireale, con precisione la Basilica Cattedrale Maria SS.ma Annunziata, ed altri edifici di culto e musei di elevata valenza storico-culturale, oltre che assi principali commerciali in cui sono ubicate molte attività ristorative.

All'unità immobiliare in oggetto si accede direttamente da un androne a piano terra che si affaccia proprio su Via Alliotta, allo stesso piano vi è un ripostiglio ed una scala coperta interna che porta ad un terrazzino al piano primo, dal quale si accede a sua volta all'interno dell'abitazione. Essa è costituita da un pranzo/soggiorno, un ulteriore vano a servizio dell'area soggiorno, una cucina, tre camere, un piccolo studio, due servizi igienici con doccia di cui uno annesso alla lavanderia; gran parte di questi ambienti, a meno di due camere da letto singole, si affacciano sul terrazzino d'ingresso prima citato, e da qui, percorrendo una scala in ferro esterna, si accede al terrazzo del secondo livello in cui sono visibili le falde con tegole della copertura del piano primo, ed in cui vi è una piccola tettoia coperta che contiene un lavabo esterno e due vasche di raccolta acque. Ancora su questo terrazzo si trovano le macchine esterne dell'impianto di climatizzazione caldo-freddo a split che serve gli ambienti interni.

Gli ambienti sono molto luminosi poiché aperti su più fronti, est, nord e ovest, e non confinanti con edifici più alti, caratteristica molto importante che permette anche di avere una veduta dei tetti del centro storico e degli edifici di culto vicini.

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 17 di 28 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stato manutentivo, così come si evince da alcune fotografie di seguito riportate e dal rilievo fotografico in Allegato A.XVII, è molto buono, dovuto anche e soprattutto ai lavori di manutenzione ordinaria iniziati nel 2006.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 3 - Prospetto su Via Alliotta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 18 di 28 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

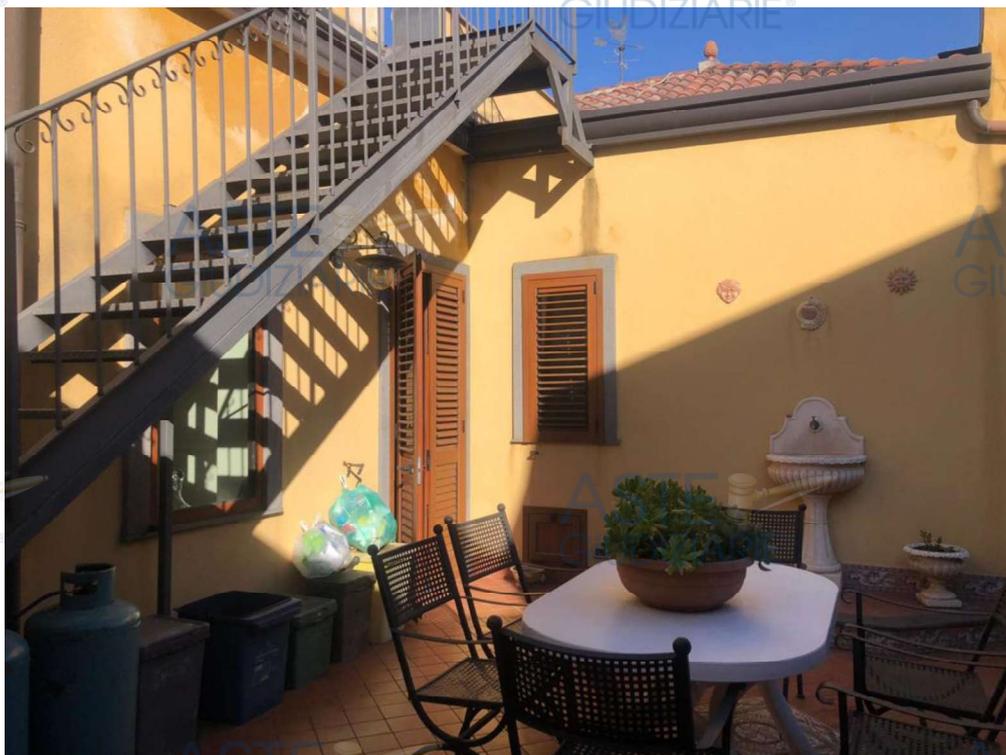


Figura 4 - Terrazzino del piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 5 - Soggiorno/pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 19 di 28 -

ASTE
GIUDIZIARIE®



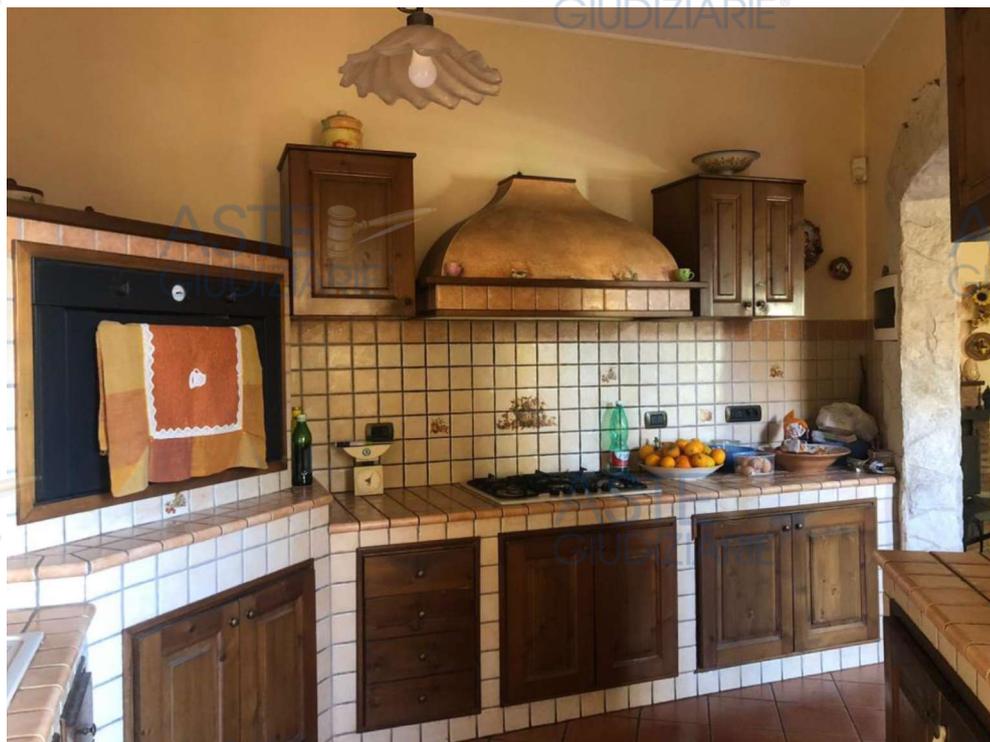


Figura 6 - Cucina in muratura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 20 di 28 -



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 7 - Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 8 - Bagno principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 21 di 28 -

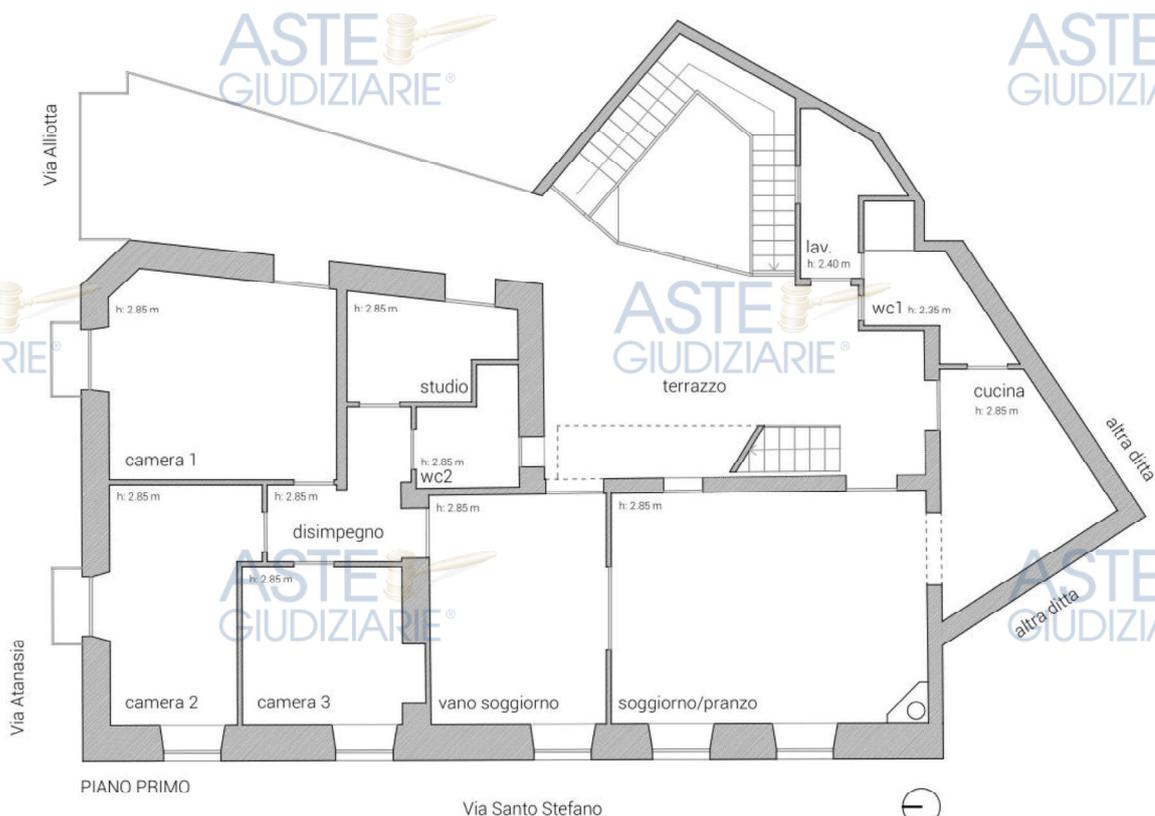
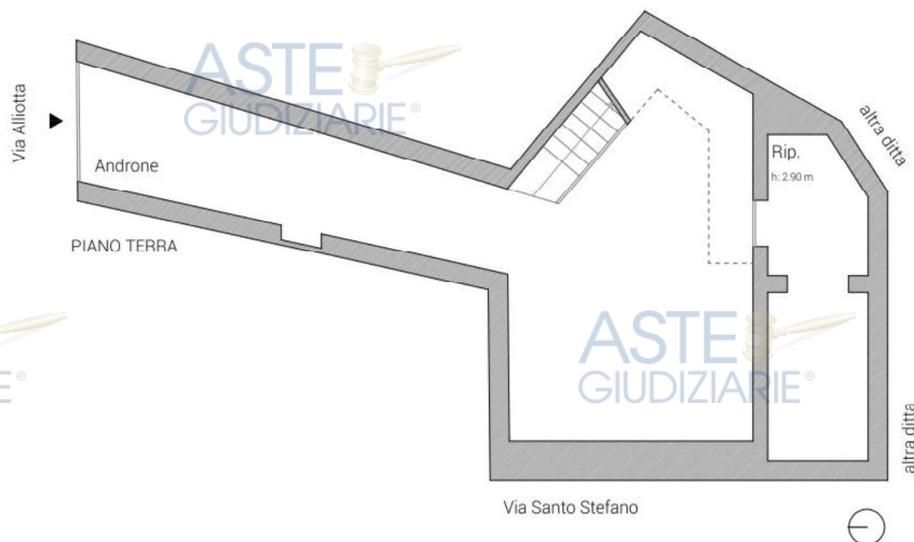
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





L'immobile ha una **superficie netta interna totale di circa 194.10 mq**, ed altezza utile interna di **2,85 m** per tutti gli ambienti, **ad esclusione del bagno/lavanderia con altezza 2,35 m**.

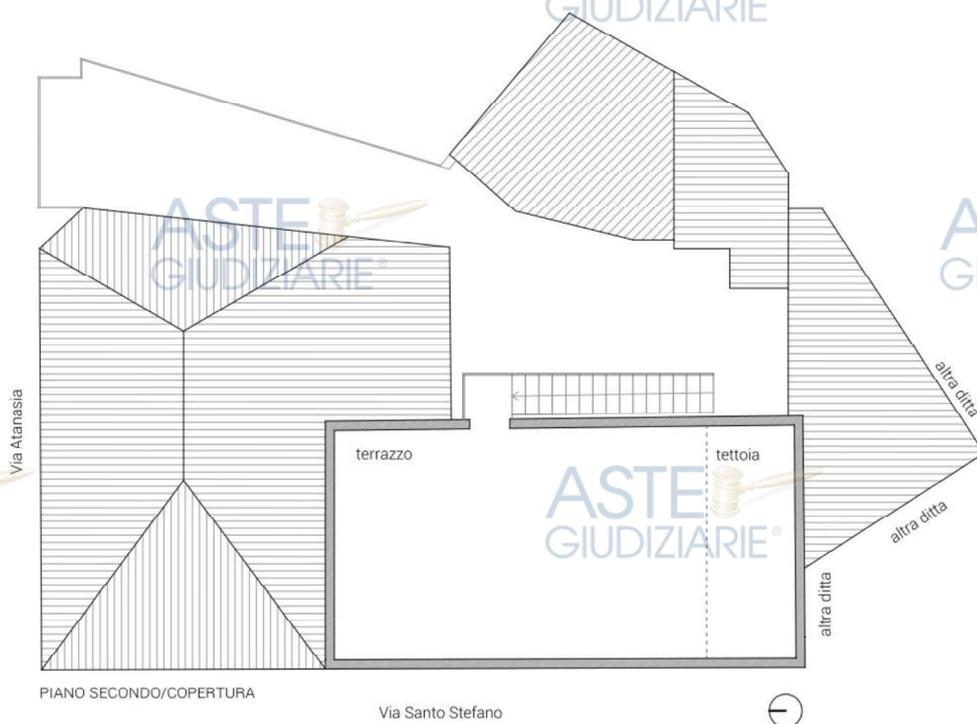


G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 22 di 28 -





La **superficie commerciale complessiva**, è stata valutata in ragione della Norma UNI 10750, secondo cui la superficie commerciale è pari a mq. **297,00** circa, così calcolata:



- superficie utile netta calpestabile: 194,10 mq (*incidenza 100%*) = 194,10 mq
- superficie muri perimetrali e pareti divisorie interne: 61,34 mq (*incidenza 100%*) = 61,34 mq
- superficie balconi e lastrici solari: 2,04 mq (*incidenza 25%*) = 0,51 mq
- superficie terrazzi e logge: 108,60 mq (*incidenza 35% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%*) = 17,11 mq
- superficie locali accessori collegati ai vani principali: 68,6 mq (*incidenza 35%*) = 24,01 mq



Per un totale di **=297,07 mq ≈ 297 mq**

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 23 di 28 -





Circa **i confini**, come si evince anche nell'atto di compravendita e dai sopralluoghi effettuati, l'immobile nell'insieme risulta confinante (salvo migliori e più attuali confini):

A NORD-EST: su strada pubblica Via Alliotta;

A NORD: su strada pubblica Via Atanasia;

A OVEST: su strada pubblica Via Santo Stefano;

A SUD: con proprietà di terzi.



Le finiture utilizzate sono grès porcellanato per i pavimenti interni ed esterni e per i rivestimenti dei servizi igienici, pietra lavica per le cornici dei serramenti esterni, pietra bianca per il rivestimento di parte delle pareti interne. Le pareti sono inoltre rifinite con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino liscio) e tinteggiate a ducotone; la cucina è realizzata in muratura. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico colore legno e persiane esterne dello stesso materiale; le porte interne sono realizzate in legno, il portone d'ingresso in ferro. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono collegati alle principali reti pubbliche. L'immobile in epigrafe è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, anche se non utilizzato, inoltre, come già detto, è anche provvisto di split caldo/freddo posti in soggiorno, in studio e nelle camere da letto. In soggiorno vi è anche un camino a legna.



Relativamente all'u.i. oggetto della presente, **non è dotata di attestato di prestazione energetica**. Si riportano in allegato anche la visura catastale storica (cfr. Allegato A.XIII), la planimetria catastale (cfr. Allegato A.XIV), la planimetria rilevata in scala 1:100 (cfr. Allegato A.XV), nonché n.22 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato A.XVII).



s.t. Valore di mercato dell'immobile e riduzione del prezzo di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 24 di 28 -





- *sintetico comparativo in base al valore di mercato*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di immobili "similari" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà.

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell' osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio il quale sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, la banca dati dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla zona centrale (B1) nel Comune di Acireale, riferiti al primo semestre del 2021, per abitazioni civili in stato conservativo normale (qual è l'immobile di nostro interesse), fornisce valori unitari (al mq.) compresi tra i 1.000,00 ed i 1.500,00 Euro.

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. prendendo in considerazione i valori di mercato per immobili simili a quello in oggetto, attraverso la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari e il rilevamento presso alcuni operatori immobiliari della città di Acireale, ha condotto alla valutazione del più probabile

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 25 di 28 -



valore di mercato dell'immobile per civile abitazione oggetto della presente, riportato di seguito:

LOTTO		Piena proprietà di un immobile unifamiliare per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura in conci di pietra lavica, con copertura a falde ed in parte a terrazza, ubicato in zona centro storico nel Comune di Acireale in via Alliotta n.33, area a destinazione prevalentemente di tipo residenziale, ma anche con attività di tipo misto-produttivo, commerciale e speciale, in Catasto Fabbricati al fg.61, p.la 2243, sub.3.		
Dati catastali	Quota di proprietà	Categoria, Classe, Superficie, Ubicazione	Euro/mq	Stima
Fg. 61 p.la 2243 sub. 3	1/1	Mq 297 - Acireale, via Alliotta n.33, piano: T-1-2	1.200,00	356.400,00
riduzione del 17,5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto				294.030,00
a detrarre: spese necessarie per la richiesta dell'agibilità con presentazione presso c/o l'U.T.C. di Acireale - della c.d. "SCA" (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) secondo l'art. 24 del DPR 380/2001 - che richiederà il pagamento di 50,00 € di diritti di istruttoria e 100,00 € di diritti di segreteria, + prestazioni tecniche di 100,00 € per la redazione dell'APE e di 400,00 € per la redazione della SCA				650,00 €
VALORE STIMATO LOTTO			Euro	≈ 293.000,00

u. Vendita per unico lotto o lotti separati

Ai fini della vendita, l'immobile oggetto della presente, essendo catastalmente un unico sub, ed anche urbanisticamente connesso, si ritiene appropriata la **vendita in un unico lotto**.

v. Documentazione fotografica

Si veda l'Allegato A.XVII.

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 26 di 28 -

w. Caso di bene indiviso

Il bene oggetto della presente **non è un bene indiviso**, la proprietaria ha piena ed esclusiva proprietà del bene.

x. Caso di più beni pignorati in quota

Il bene oggetto della presente è l'unico bene pignorato alla debitrice Sig.ra A.

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Nicolosi, 12 marzo 2022

Il C.T.U.

Ing. Giorgia Domenica Testa

Elenco Allegati:

- A.I - Pec Avv. Guccione con richiesta rinvio sopralluogo;
- A.II - Pec di risposta rinvio sopralluogo;
- A.III - Verbale di sopralluogo;
- A.IV – Comunicazione opere interne;
- A.V - Certificato di residenza;
- A.VI – Certificato di stato di famiglia;
- A.VII – Atto di compravendita;
- A.VIII – Atto di pignoramento;
- A.IX – Nota di trascrizione;

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 27 di 28 -



A.X - Certificazione notarile L.n.302-98;

A.XI - Estratto di mappa catastale;

A.XII - Ispezione ipotecaria;

A.XIII - Visura catastale storica;

A.XIV - Planimetria catastale;

A.XV - Planimetria rilevata;

A.XVI - Sovrapposizione planimetria catastale - rilevata;

A.XVII - Rilievo fotografico;

A.XVIII - Legenda abbreviazioni;

A.XIX - Parcella con nota spese - IN FASCICOLO SEPARATO.



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 28 di 28 -

