TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.

PROMOSSA DA: @@@@@@@@@@S.r.l.

NEI CONFRONTI DI: @@@@@@@@@@@@S.r.l.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. F. Lentano

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

a) Identificare 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) Verificare 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;

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

c) Verificare 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 verificare 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) Accertare 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 al ventennio;

e) Segnalare 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) Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) Accertare per i fabbricati la conformità alla 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

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando,anche graficamente,le eventuali difformità;

j) Verificare,inoltre,ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicamento potrà eventualmente presentare,se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art.40, 6^comma** della **Legge n.47/85 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare 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 del Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) Accertare 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**

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);

l) Elencare ed **individuare 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 ed 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, precisare 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;

m) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

agli attuali prezzi di mercato,tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenere 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;**

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

o) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

p) Accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili;limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 16/01/2023 alle ore 15,15 sui luoghi, convocando la parte creditrice a mezzo pec

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

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

e il debitore esecutato a mezzo pec dell'avvocato Lisi costituitosi nella procedura in oggetto.

A tale data, l'esperto ha eseguito l'accesso presso l'immobile, oggetto di procedura esecutiva, sito nel Comune di Catania in Viale Marco Polo n.1, piano terra.

E' stato redatto un regolare verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto, in merito al mandato ricevuto, relaziona quanto segue.

PUNTO a).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è sito nel Comune di Catania , in Viale Marco Polo n.1, piano terra.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Si accede all'immobile da un cancello carrabile in ferro di colore rosso, posto sul Viale Marco Polo n. 1, strada a scorrimento veloce e circonvallazione di Catania, e da un cancello pedonale sulla Via Colle del Pino (Foto 1-2-3).

Il bene pignorato è un locale commerciale con struttura portante in cemento armato, con travi e pilastri, con copertura piana sovrastata da una pensilina in aggetto in cemento armato(Foto 4-5-6).

Sono di pertinenza dell'immobile un cortile asfaltato e recintato,adibito a parcheggio e spazio di manovra auto

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

(Foto 7-8-9) ed una veranda con pareti in tessuto plastificato e termocopertura adibita a magazzino, con accesso diretto dall'interno e dall'esterno (Foto 10-11-12).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile internamente è così distribuito:

- N 1 ingresso principale centrale di disimpegno ai vani (Foto 13-14-15);
- N 1 ingresso secondario sul fronte sud-est (Foto 16);
- N.1 vano adibito alla vendita (Foto 17-18);
- N.1 vano con un soppalco in ferro adibito a piccole riparazioni dei veicoli da campeggio (19-20-21-22-23);
- N.1 bagno con accesso dall'esterno con buttatoio e vaso (Foto 24);
- N.1 bagno con accesso dall'interno con lavabo e vaso (Foto 25-26);

Sono di pertinenza dell'immobile:

- N. 1 cortile esterno, perimetrale a tutto l'immobile, recintato su tutti i lati (Foto 7-8-9).
- N.1 veranda esterna sul fronte nord con accesso dall'esterno e dall'interno dell'immobile adibita a deposito di materiale(Foto 10-11-12-27-28-29).

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato delle difformità rispetto alla planimetria catastale,precisamente:

- Diversa distribuzione interna con demolizione di pareti interne e spostamento di porte interne;
- Realizzazione della veranda esterna con pareti in tessuto

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

plastificato e copertura a falda inclinata in tremocopertura, adibita a magazzino;

- Realizzazione di un soppalco interno in ferro con scala di accesso in lamiera grecata costruito nel vano adibito a piccole riparazioni.

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania:

- Foglio 14, particella 1668, categoria C/1 (negozio o bottega), classe 4, consistenza MQ 54, superficie totale MQ 57, rendita catastale € 1.411,17.

L'immobile, sito in Viale Marco Polo n. 1, è intestato a @@@@@@@@@@in piena proprietà per 1/1. Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 1). **CONFINI.**

L'immobile, secondo quanto scritto sull'atto di compravendita del 30/09/2009, confina:

- Con Viale Marco Polo;
- Con Via Colle del Pino;
- Con proprietà Lombardo;

PUNTO b).

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 5/09/2022, numero di repertorio 8355, trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 23/11/2022, Registro generale n. 53390, Registro particolare n.40873, sono corretti.

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

Il pignoramento immobiliare ha colpito l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 14, particella 1668.

Il proprietario, il debitore esecutato @@@@@@@@@@@@@@@@@, ha la piena proprietà per 1/1 sull'immobile.

PUNTO c).

L'immobile pignorato è intestato al debitore esecutato, per 1/1 della proprietà:

- @@@@@@@@@@, sede in @@@@@@@@@@, @@@@@@@@@@@@@,iscritta al registro delle Imprese di Catania con P.I. e C.F. @@@@@@@@@@@@@@.

Il debitore esecutato ha la proprietà dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Catania, Viale Marco Polo n.1, piano terra, in virtù di 1/1 della piena proprietà.

PUNTO d).

QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA.

Qui di seguito viene trascritta la provenienza dell'immobile pignorato,precisamente:

- L'immobile è pervenuto al debitore esecutato, per la quota di 1/1, in virtù dell'atto di compravendita del 30/09/2009, rogato dal notaio Dott. Francesco Mazzullo, Repertorio n. 29187, raccolta n. 1564, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 06/10/2009 ai numeri 53713/34086.

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

L'immobile è stato venduto dalla Società CAR A Van S.r.l. con sede in Catania;

- L'immobile era pervenuto alla Società @@@@@@@@@@ per atto di compravendita del 29/03/2000 rogato dal notaio Dott. Giuseppe Boscarino, n. di repertorio 179906, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 30/03/2000 ai numeri 11122/8256;

L'immobile è stato venduto dalla Società @@@@@@@@@@@@, con sede in Catania;

PUNTO e).

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PUNTO f).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato, di proprietà del debitore esecutato, sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE AI N.RI 53714/13148 del 6/10/2009** per ipoteca volontaria per complessivi € 1.100.000,00 a garanzia di un mutuo di € 550.000,00 a favore di Banco di Sicilia S.p.a, stipulato in data 30/09/2009, rogito del notaio dott. Francesco Mazzullo, repertorio n.29188/15265 a carico di ;

- **TRASCRIZIONE N.12472/9342 del 29/03/2018,** atto esecutivo o

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

cautelare – verbale di pignoramento immobile - emesso dal Tribunale di Catania a favore di UNICREDIT S.p.a. , notificato il 05/02/2018, numero di repertorio 817, contro @@@@@@@@@@@@@@ò.

Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sito in Catania, Viale Marco Polo n.1 per la quota di 1/1 di piena proprietà, censito al Foglio 14, particella 1668;

- **TRASCRIZIONE N.53390/40873 del 23/11/2022**, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile - emesso dal Tribunale di Catania a favore di APORTI S.R.L. , notificato il 05/09/2022, numero di repertorio 8355, contro @@@@@@@@@@.

Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sito in Catania, Viale Marco Polo n.1 per la quota di 1/1 di piena proprietà, censito al Foglio 14, particella 1668;

PUNTO g).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.

I dati catastali dell'immobile trascritti sull'atto di pignoramento del 05/09/2022, corrispondono alla identificazione catastale dello stesso, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, Viale Marco Polo n.1, precisamente: - Foglio 14, particella 1668, categoria catastale C/1 (negozio o bottega), classe 4, piano terra, consistenza MQ 54, superficie catastale totale MQ 67, rendita catastale € 1.411,17;

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 1).

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE.

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo sono state state accertate alcune difformità descritte al punto a),precisamente:

- Diversa distribuzione interna con demolizione di pareti interne e spostamento di porte interne;
- Presenza di una veranda esterna con pareti in tessuto plastificato e tremocopertura, adibita a magazzino;
- Presenza di un soppalco interno in ferro con scala di accesso in lamiera grecata costruito nel vano adibito a piccole riparazioni.

Si allega la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Catasto e la planimetria con indicate le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 2-3).

PUNTO h).

L'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare, ricade in parte nella Z.T.O. del Piano Regolatore Generale del Comune di Catania "VP", di verde pubblico.

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici che devono essere corredati da attrezzature per il gioco dei bambini e sistemati a giardino.

Il verde privato esistente, a corredo degli edifici residenziali, ricadente in zona di verde pubblico, può

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

rimanere verde privato.

PUNTO i).

Qui di seguito viene descritto quanto richiesto al punto i) del presente mandato, precisamente:

- L'immobile di proprietà del debitore esecutato è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967 in conformità alle norme urbanistico allora vigenti;
- In data 6/03/2007 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 7/0128, così come dichiarato dalla parte venditrice sul contratto di compravendita stipulato il 30/09/2009.

In sede di sopralluogo sono state accertate opere non autorizzate consistenti in alcune modifiche interne, nella presenza di una veranda sul cortile e di un soppalco in ferro realizzato nel vano adibito a piccole riparazioni.

PUNTO j).

Sull'immobile di proprietà del debitore esecutato non sono in atto pratiche di sanatoria edilizia per le modifiche interne e per i manufatti realizzati in assenza di autorizzazione (veranda e soppalco in ferro)accertati in sede di sopralluogo.

a) Le modifiche interne realizzate sono sanabili con la redazione di una CILA tardiva redatta da un tecnico abilitato e con la successiva regolarizzazione catastale.

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

b) La veranda realizzata sul cortile è sanabile con la redazione di una pratica di CILA tardiva redatta da un tecnico abilitato e con la successiva regolarizzazione catastale.

c) Il soppalco non è sanabile in quanto non rientra nei parametri previsti dall'articolo 48 delle norme di attuazione del Comune di Catania.

Pertanto vanno calcolati i costi di demolizione.

A.MODIFICHE INTERNE DIFFORMI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Per la regolarizzazione urbanistica delle modifiche interne accertate sarà necessario istruire, a firma di un tecnico abilitato, una pratica edilizia di CILA tardiva per il rilascio di autorizzazione delle modifiche eseguite in assenza di autorizzazione.

Sarà necessario, successivamente, regolarizzare catastalmente le modifiche interne con una pratica catastale a firma di un professionista abilitato.

B.VERANDA REALIZZATA IN DIFFORMITA' ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Per la regolarizzazione urbanistica della veranda, sarà necessario istruire, a firma di un progettista abilitato, una pratica edilizia di CILA tardiva per il rilascio di autorizzazione dell'opera eseguita in assenza di autorizzazione e, successivamente, regolarizzare

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

catastalmente il manufatto.

COSTI DELLE PRATICHE,URBANISTICA E CATASTALE, PER LE DIFFORMITA' INTERNE ACCERTATE E PER LA VERANDA.

Qui di seguito vengono elencati i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle modifiche interne e della veranda realizzate in assenza di autorizzazione.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLE DIFFORMITA' INTERNE.

a) Istruzione di una pratica di Cila tardiva a firma di un professionista incaricato: € 1.000,00, oltre oneri e IVA;

b) Sanzione da pagare al Comune di Catania per la mancata richiesta di autorizzazione: € 1.000,00;

c) Diritti di segreteria: € 160,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 2.160,000, otre oneri del professionista.**

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLA VERANDA.

a) Istruzione di una pratica di Cila tardiva a firma di un professionista incaricato: € 1.000,00 oltre oneri e IVA;

b) Oblazione da versare al Comune di Catania per la regolarizzazione del manufatto già realizzato: €/MQ 25 x MQ 45 = € 1.125,00;

c) Diritti di segreteria: € 160,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 2.285,000, otre oneri del professionista.**

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE PER LE MODIFICHE INTERNE E PER LA VERANDA.

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

a) Istruzione della pratica di regolarizzazione catastale a firma di un professionista abilitato: € 500,00 oltre oneri e IVA;

b) Diritti di segreteria: € 150,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 650,000, oltre oneri del professionista.**

3.SOPPALCO IN FERRO.

COSTI DI DEMOLIZIONE DEL SOPPALCO INTERNO IN FERRO.

I costi di demolizione e di smaltimento del soppalco interno sono pari ad **€ 500,00 + IVA.**

CONCLUSIONI.

Il costo complessivo delle pratiche edilizie per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate in assenza di autorizzazione e per la demolizione del soppalco in ferro sono pari ad **€ 5.600,00,** oltre oneri del professionista incaricato e IVA.

PUNTO k).

Allo stato attuale l'immobile non è in uso del debitore esecutato, è locato alla Società @@@@@@@ con contratto di locazione, regolarmente registrato, con decorrenza dal 04/02/2020 al 03/02/2026.

Il canone locativo mensile è pari ad € 200,00 dovuto allo stato di degrado in cui versa l'immobile.

Si allega il contratto di locazione (Allegato 4).

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

PUNTO 1).

Qui di seguito l'esperto risponde al punto 1) del presente mandato evidenziando tutti gli elementi necessari per il trasferimento dell'immobile.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.

L'immobile, in piena proprietà del debitore esecutato, è:

- N.1 immobile con destinazione commerciale, di un solo piano terra, con un cortile esterno di pertinenza ed una veranda esterna.

IMMOBILE.

L'immobile ha destinazione catastale commerciale, è di una sola elevazione fuori terra, ha un ingresso carrabile sul Viale Marco Polo n. 1 ed un accesso pedonale sulla Via Colle del Pino.

E' di pertinenza dell'immobile un cortile esterno adibito parcheggio e spazio di manovra veicoli ed una veranda esterna adibita a magazzino.

UBICAZIONE.

L'immobile è ubicato nel Comune di Catania in Viale Marco Polo n. 1, piano terra.

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro città, con tipologia prevalente di immobili di tipo residenziale.

La zona non è servita da attività economiche e commerciali nelle vicinanze ma l'immobile è in prossimità dello svincolo autostradale.

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

ACCESSO.

Si accede all'immobile da un cancello carrabile sul Viale Marco Polo n. 1 e da un cancello pedonale sulla Via Colle del Pino.

CONFINI.

L'immobile confina:

- Con Via Marco Polo;
- Con Via Colle del Pino;
- Con proprietà Lombardo;

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania: Foglio 14, particella 1668, categoria catastale C/1 (negozio o bottega), classe 4, consistenza MQ 54, superficie catastale totale MQ 57, rendita catastale € 1.411,17;

PERTINENZE E ACCESSORI.

L'immobile ha come pertinenze:

- N.1 cortile esterno di MQ 415;
- N.1 veranda esterna realizzata sul cortile esterno di MQ 45.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELLE PERTINENZE.

Qui di seguito viene descritto l'immobile e le pertinenze, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile, di un solo piano fuori terra, è adibito a locale commerciale.

Ha la struttura portante in cemento armato con copertura piana non calpestabile ed una pensilina aggettante in

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

cemento armato.

L'immobile è stato costruito prima del 1967 e per le opere realizzate successivamente alla data di costruzione è stata rilasciata una concessione in sanatoria il 6/03/2007, n. 7/0128.

L'immobile,su un unico livello, di MQ utili interni 73, internamente è così distribuito:

- N 1 ingresso principale centrale, di disimpegno ai vani (Foto 13-14-15);
- N 1 ingresso secondario sul fronte sud-est (Foto 16);
- N.1 vano adibito alla vendita (Foto 17-18);
- N. 1 vano con soppalco in ferro adibito a piccole riparazioni dei veicoli da campeggio (19-20-21-22-23);
- N.1 bagno con accesso dall'esterno con buttatoio e vaso (Foto 24);
- N.1 bagno con accesso dall'interno con lavabo e vaso (Foto 25-26);

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione di tutto l'immobile è in laminato finto parquet.

La pavimentazione dei bagni è in piastrelle di klinker, cm 7x13.

Il rivestimento di uno dei due bagni è in piastrelle , cm 10x25, ed è posato ad altezza di cm 200 da terra, le pareti dell'altro bagno sono tinteggiate.

Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

ferro,senza vetro camera, smaltate di colore rosso.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile,a buccia d'arancia, a grana fine.

L'altezza interna a soffitto della zona vendite e nell'ingresso principale è di MT 3,10, nel vano destinato a piccole riparazioni è di MT 4,05.

PERTINENZE ESTERNE.

Sono di pertinenza all'immobile:

- N. 1 cortile esterno, di MQ 415, perimetrale a tutto l'immobile, recintato su tutti i lati (Foto 7-8-9).

- N.1 veranda esterna sul fronte nord di MQ 45(Foto 10-11-12-27-28-29).

FINITURE PERTINENZE ESTERNE.

CORTILE.

La pavimentazione del cortile esterno è in asfalto.

VERANDA.

La pavimentazione della veranda è in battuto di cemento.

Due pareti perimetrali sono in tessuto plastificato ed in prefabbricato in corrispondenza della porta di accesso sul cortile, una è costituita dal muro perimetrale dell'immobile e un altra dal muro di confine con la Via Colle del Pino.

La copertura, a falda inclinata unica, è in termocopertura.

IMPIANTI DELL'IMMOBILE E DELLE PERTINENZE.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia, fatta eccezione per la veranda in cui l'impianto elettrico è sotto

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

canalina esterna.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'esterno dell'immobile,precisamente:

a) Tracce di umidità con distacco dello strato di pittura e di intonaco nell'intradosso della pensilina soprastante l'immobile (Foto 30-31-32-33);

b) Ferri di armatura ossidati nell'intradosso della copertura (Foto 34-35);

c) Linee di fessurazione sul frontalino della copertura (Foto 36);

d) pavimentazione e zoccolatura esterna lesionata o mancante in più punti (Foto 37-38-39);

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, in quanto necessita di lavori di ripristino in tutta la parte esterna, sulla copertura, sul pavimento e sulle pareti.

PUNTO m).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della seguente procedura, adottando il seguente criterio di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;

Qui di seguito si redige la stima dell'immobile con il solo criterio di stima sopra indicato, in quanto non è possibile utilizzare il criterio di stima per capitalizzazione di

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

reddito perché attualmente l'immobile, a causa del suo stato di conservazione mediocre, è locato mensilmente ad un prezzo non congruo con quelli attuali di mercato.

1.STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che è ricadente in zona periferica rispetto al centro città ed è in zona territoriale omogenea "PV", destinata a verde pubblico;

- L'epoca di costruzione che è antecedente al 1967;
- La categoria catastale che è C/1 (negozi o botteghe);
- Le finiture interne ed esterne che sono mediocri;
- Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno che è mediocre.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti ed avendo espletato indagini sul valore al metro quadrato di immobili simili a quello da stimare, l'esperto ritiene che il valore

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

medio di mercato al metro quadrato dell'immobile sia di €/MQ 1.250,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che, in questo caso, è mediocre.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari a 0,80.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

€/MQ 1.250,00 x 0,80 = €/MQ 1.000,00.

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Il calcolo complessivo dei metri quadrati dell'immobile, si avrà sommando:

- Superficie convenzionale: MQ 90;
- Lo 0,10 del cortile fino a MQ 25: MQ 2,50
- Lo 0,02 della rimanente superficie di MQ 390: MQ 7,80

Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

MQ 90 + MQ 10,30 = MQ 100 arr.to.

Il valore reale di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata alle percentuali calcolate, precisamente:

€/MQ 1.000,00 x MQ 100 = € 100.000,00 .

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, applicando il criterio di stima sopra adottato, è di **€ 100.000,00.**

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato dell'immobile, praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato dell'immobile è necessario decurtare i seguenti costi:

- Costo degli adempimenti indicati al punto j) del mandato che sono pari ad € 5.600,00, oltre oneri e IVA.

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato dell'immobile, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, i costi degli adempimenti descritti al punto j).

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: **€ 100.000,00;**
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 100.000,00 = **€ 15.000,00.**
- Costo degli adempimenti descritti al punto j): **€ 5.600,00, oltre oneri e IVA.**

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile di € 100.000,00 la percentuale del 15% e i costi per gli adempimenti indicati al punto j)si avrà:

€ 100.000,00 – 15.000,00 – 5.600,00 = € 79.400,00.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile stimato, di proprietà del debitore esecutato, è pari ad **€ 79.400,00.**

PUNTO n).

Piano di vendita.

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, l'esperto ritiene che l'unità immobiliare stimata sia venduta in un unico lotto, dal momento che il debitore esecutato ha la proprietà di 1/1 dell'immobile.

PUNTO o).

Alla presente relazione di consulenza viene allegato il rilievo fotografico dei luoghi secondo le indicazioni del MOD.1.

PUNTO p).

Nel presente procedimento il bene immobile è intestato ed appartiene esclusivamente al debitore esecutato.

Pertanto non è necessaria la valutazione della quota di pertinenza.

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab

PUNTO q).

Nella presente procedura esecutiva non ci sono beni pignorati in quota e, pertanto,non è necessario un progetto di divisione in natura.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI.

Gli allegati alla presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- Verbale di sopralluogo

1. Visura catastale dell'immobile;

2.Planimetria catastale dell'immobile;

3.Planimetria catastale dell'immobile con indicate le difformità;

4. Contratto di locazione;

- Trasmissione a mezzo pec della relazione tecnica al debitore esecutato;

- Trasmissione a mezzo pec della relazione tecnica agli avvocati di parte creditrice e di parte debitrice;

- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni lì, 27/01/2021

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

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

Firmato Da: BRANCIFORTI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9150e8eca0bf8b6e9ef3d751747c6ab