

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 984/2019 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Avvocato Venera Fazio

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L

contro

[REDACTED]

Casa di civile abitazione Via San Giacomo n. 9, piano 1°

Autorimessa, Via San Giacomo n. 9, piano S1

Abitazione di tipo economico Via Stazzone n. 137

Autorimessa categ. in Catania, Vicolo Scuderi n. 6, Piano T

Autorimessa in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano S2

Abitazione di tipo economico in Catania via Rosina Anselmi s.n., Piano 1°

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 dei beni.	8
6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.	13
7. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.	14
8. Conformità urbanistica delle unità oggetto di esecuzione.	16
9. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condom.	19
10. Verifica se i beni pignorati siano occupati dai debitori eseguiti o da terzi.	20
11. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	21
12. Determinazione del più probabile valore di mercato.	27
13. Lotti di vendita	35
14. Conclusioni.	36



1 PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccio 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 28/05/2022 recapitata con pec del 09/06/2022, è stato nominato esperto estimatore, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 13/06/2022 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 mortis 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 cessati 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 connessi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie e 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 insolite (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 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 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 procedente.

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 30/06/2022, in data 22/07/2022 alla presenza del sig. [REDACTED] per la visione degli immobili in Catania via San Giacomo n. 9 e in data 03/08/2022 alla presenza del sig. [REDACTED] per la visione degli immobili in Catania via Rosina Anselmi e in via Stazzone, 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), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i certificati di conformità Urbanistica rilasciati dall'Ufficio tecnico di Catania (all. 6), i titoli di provenienza (all. 7), le attestazioni dei pagamenti delle rate condominiali (all. 8) ed il contratto di locazione (all. n. 9).

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 Casa di civile abitazione categ. A2 in Catania, Via San Giacomo n. 9, piano 1, vani 6 in Catasto Urbano di Catania al foglio 20, particella 1114 subalterno 3;
- 1.2 Autorimessa categ. C6, in Catania, Via San Giacomo n. 9, piano SI di mq. 25 in Catasto Urbano di Catania al fg. 20, part.lla 1114 subalterno 6;

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

- 2.1 Abitazione di tipo economico categ. A3 in Catania via Rosina Anselmi s.n., vani 3,5, Piano 1°, in Catasto Urbano di Catania al fg. 27 partlla 1068 subalterno 29.

2.2 Autorimessa categ. C6 in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano S2, mq. 24,
in Catasto Urbano di Catania al fg. 27, partlla 1068 subalterno 61;

2.3 Abitazione di tipo economico categ. A3 in Catania, Via Stazzone n. 137, vani
5,5, piano terra, in Catasto Urbano di Catania al fg. 25 partlla 2175 sub. 1;

2.4 Autorimessa categ. C6 in Catania, Vicolo Scuderi n. 6, Piano T, mq. 10, in
Catasto Urbano di Catania al fg. 25, partlla 2175 subalterno 62 - **(trattasi di
posto auto scoperto che costituisce pertinenza dell'appartamento
riportato al superiore punto).**

Lo scrivente nel proseguo della relazione di stima eseguirà un
accorpamento degli appartamenti con i relativi garage, in quanto la vendita
di un appartamento senza il proprio posto auto sarebbe più difficoltosa.

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 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato

La piena proprietà delle unità immobiliari in questione è pervenuta al sig. [REDACTED]
[REDACTED] per atto di donazione del 21/10/2006, rep. 48066, in notaio Giorgio
Inzirillo (all. 7.1).

4.2 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato

La piena proprietà delle unità immobiliari in questione è pervenuta al sig. [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita del 05/12/2006, rep. 48124, in notaio Giorgio
Inzirillo (all. 7.2).

4.3 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto

scoperto in Vicolo Scuderi n. 6.

La piena proprietà delle unità immobiliari in questione è pervenuta al sig. [REDACTED] o in parte per atto di divisione a stralcio del 16/07/2010, rep. 9985/6622, in notaio Alberto Spina e per atto di vendita del 22/10/2010, rep. 10159, in notaio Alberto Spina (all. 7.3).

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

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 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato

La piena proprietà dell'unità immobiliare in questione è pervenuta al sig. [REDACTED] [REDACTED] atto di donazione d del 21/10/2006, rep. 48066, in notaio Giorgio Inzirillo, trascritto in data 22/11/2006 ai nn. 75509/43962, da potere [REDACTED] [REDACTED].

Al sig. [REDACTED] l'unità in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/1987, repertorio n. 165227/26071 trascritto in data 06/05/1987 ai nn. 17139/13385 rettificato con nota in data 22/11/2006 ai nn. 75505/43958, in notaio Francesco Lo Giudice coadiutore del notaio Fernando Portale da potere [REDACTED] [REDACTED].

5.2 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato

La piena proprietà dell'appartamento in questione è pervenuta al sig. [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del 05/12/2006, rep. 48124, trascritto in data 30/01/2007 ai nn. 379/300, in notaio Giorgio Inzirillo da potere della società [REDACTED] [REDACTED].



██████████ L.

Alla società ██████████ detta unità è pervenuta per atto di compravendita del 06/04/2001, repertorio 44631/12924 trascritto in data 02/05/2001 ai nn. 15897/11982, in notaio Giorgio Inzirillo da potere di ██████████

A sua volta alla società ██████████ unità era pervenuta per atto di trasformazione del 16/12/1993, repertorio 47730 trascritto in data 27/12/1993 ai nn. 43208/32491, in notaio Achille Muscarà da potere della società ██████████ e successivo atto di compravendita del 16/09/1997 rep. 51734 trascritto in data 19/09/1997 ai nn. 29507/22951.

5.3 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6.

Le unità immobiliari in questione sono pervenute al sig. ██████████ per:

- atto di divisione a stralcio del 16/07/2010, rep. 9985/6622, trascritto in data 20/07/2010 ai nn. 41796/25346, in notaio Alberto Spina, da potere ██████████ (quota 4/12), ██████████ (quota 4/12), ██████████ (quota 1/12), ██████████ (quota 1/12), ██████████ (quota 1/12), ██████████ (quota 1/12).

- Atto di compravendita del 22/10/2010, repertorio 10159/6733, trascritto in data 26/10/2010 ai nn. 56964/35921, in notaio Alberto Spina da potere ██████████ (quota 6/12).

Ai sig.ri ██████████ (quota 4/12), ██████████ (quota 4/12), ██████████ (quota 1/12), ██████████ (quota 1/12), ██████████ (quota 1/12), ██████████ (quota 1/12) le unità

in oggetto sono pervenute per denuncia di successione registrata a Catania il 05/10/1999 al n. 1 Vol. 9990 e trascritta in data 29/09/2010 ai nn.

52123/32394 – accettazione tacita di eredità trascritta in data 20/07/2010 ai nn. 41797/25347 per successione di [REDACTED] (quota 1/1).

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà delle unità in oggetto è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 28/09/2006 repertorio n. 43158/10023, trascritto in data 03/10/2006 ai nn. 64362/37332, in notaio Emanuele Magnano di San Lio da potere di [REDACTED] L.

Alla [REDACTED] il terreno su cui è stato realizzato l'intero fabbricato di cui fanno parte le unità in questione è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di permuta del 21/12/2003 rep. 32896/8056 trascritto in data 14/01/2004 ai nn. 1742/1282 e successiva nota in rettifica in data 28/02/2019 ai nn. 7519/558, in notaio Emanuele Magnano di San Lio da potere di [REDACTED] (quota 1/2) e [REDACTED] (quota 1/2);
- Atto di permuta del 30/12/2003 rep. 32900/8057 trascritto in data 14/01/2004 ai nn. 1743/1283 in notaio Emanuele Magnano di San Lio da potere di [REDACTED] (quota 1/2) e [REDACTED] (quota 1/2);
- Atto di permuta del 30/12/2003 rep. 32901/8058 trascritto in data 14/01/2004 ai nn. 1744/1284 in notaio Emanuele Magnano di San Lio da potere di [REDACTED] (quota 4/6), [REDACTED] (quota 1/6) e [REDACTED] (quota 1/6);
- Atto di permuta del 30/12/2003 rep. 32902/8059 trascritto in data 14/01/2004 ai nn. 1745/1285 in notaio Emanuele Magnano di San Lio da potere di [REDACTED] (quota 56/1000), [REDACTED] (quota 42/1000), [REDACTED] [REDACTED] (quota 42/1000), [REDACTED] [REDACTED] (quota 250/1000), [REDACTED] [REDACTED] (quota 250/1000), [REDACTED] [REDACTED] (quota



166/1000), [REDACTED] (quota 97/1000), [REDACTED]

(quota 97/1000);

- Atto di permuta del 19/01/2004 rep. 33121/8081 trascritto in data 28/01/2004 ai nn. 4268/3015 in notaio Emanuele Magnano di San Lio da potere [REDACTED] (quota 1/3), [REDACTED] (quota 1/3) e [REDACTED] (quota 1/3).

Ai sig.ri [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/1993 rep. N. 61732 trascritto in data 07/12/1993 ai nn. 40634/30552, in notaio Barbaro Las Casa da potere di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuna è pervenuta per atto di compravendita della nuda proprietà del 06/03/2000 rep. N. 22101 trascritto in data 22/03/2000 ai nn. 9998/7428, in notaio Maria Teresa Clusi da potere [REDACTED] proprietà 1/2) e [REDACTED] (nuda proprietà 1/2). Si rileva che le usufruttuarie sono decedute ovvero la signora [REDACTED] è deceduta il 20/01/2002 mentre la signora [REDACTED] deceduta il 21/01/2002.

Alle sig.re [REDACTED] quanto in oggetto è pervenuto in virtù di titoli ultraventennali.

Ai sig.ri [REDACTED] (quota 1/6) e [REDACTED] (quota 1/6) quanto in oggetto della presente relazione è pervenuto in virtù della successione di [REDACTED] deceduto il 21/03/1983 registrata a Catania al n. 4 vol. 2159 e trascritta il 17/08/1985 ai nn. 30030/23578 - la cui **accettazione tacita di eredità non è stata trascritta.**

Ai sig. [REDACTED] quanto in oggetto è pervenuto per la quota di 3/6 ciascuna in virtù di titoli ultraventennali e alla signora [REDACTED]



la proprietà di 1/6 è pervenuta in virtù della successione di
deceduto il 21/03/1983 registrata a Catania al n. 4 vol. 2159 e
trascritta il 17/08/1985 ai nn. 30030/23578 – **la cui accettazione tacita di
eredità non è stata trascritta.**

Al sig. la quota di 56/100 di quanto in oggetto è
pervenuta in virtù della successione di (quota 1/2) deceduta il
14/04/1993 giusta denuncia di successione registrata a Catania il 12/10/1993
al n. 27 vol. 2937 e trascritta il 06/03/2006 ai nn. 15111/8381 e successiva
denuncia di successione registrata a Catania il 07/07/1994 al n. 42 vol. 3012
trascritta in data 11/5/2006 ai nn. 32070/18967.

Ai Sig.ri (quota 97/1000), (quota
97/1000) quanto in oggetto è pervenuto in virtù della Successione di
(quota 1/2) deceduta il 14/04/1993 giusta denuncia di successione
registrata a Catania il 12/10/1993 al n. 27 vol. 2937 e trascritta il 06/03/2006
ai nn. 15111/8381 e successiva denuncia di successione registrata a Catania il
07/07/1994 al n. 42 vol. 3012 trascritta in data 11/5/2006 ai nn. 32070/18967
e della successione di deceduta il 12/07/1998 giusta denuncia
di successione registrata a Catania il 11/01/1999 al n. 50 vol. 3441 e trascritta
in data 30/01/2013 ai nn. 5945/4973.

Ai sig.ri (quota 42/1000) e (quota 42/1000)
quanto in oggetto è pervenuto per successione di (quota 2/6)
deceduta in data 12/07/1998 giusta denuncia di successione registrata a
Catania il 11/01/1999 al n. 50 vol. 3441 e trascritta in data 30/01/2013 ai nn.
5945/4976.

Ai sig.ri (quota 250/1000), (quota 250/1000) e
(quota 166/1000) quanto in oggetto è pervenuto in parte in



successione di [REDACTED] deceduto il 25/01/1978 giusta denuncia di successione registrata a Catania il 01/06/1978 al n. 23 vol. 1842 e in parte per successione di [REDACTED] (quota 2/6) deceduta in data 12/07/1998 giusta denuncia di successione registrata a Catania il 11/01/1999 al n. 50 vol. 3441 e trascritta in data 30/01/2013 ai nn. 5945/4976, **le cui accettazioni tacite di eredità non sono state trascritte.**

Ai sig.ri [REDACTED] (quota 1/3), [REDACTED] (quota 1/3) e [REDACTED] (quota 1/3) quanto in oggetto è pervenuto in parte per successione di [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Catania al n. 192 vol. 121 e in parte per successione di [REDACTED] deceduto il 01/08/1974 giusta denuncia di successione registrata a Catania il 28/10/1987 al n. 629 vol. 164 e trascritta il 13/09/1988 ai nn. 34987/26551 e successiva denuncia di successione in rettifica trascritta il 15/04/2003 ai nn. 15149/11203, **la cui accettazione tacita dell'eredità non è stata trascritta.**

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. 6.1, 6.2 e 6.3) emerge che tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono gravati dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- **Iscrizione** del 02/01/2018 - Registro Particolare 2 Registro Generale 19, Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1547/2012 del 15/06/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale € 484.509,16 - Totale € 485.000,00 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro i debitori esecutati, sulla piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.



- **Trascrizione** del 11/02/2020 - Registro Particolare 3815 Registro Generale 8080, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11213/2019 del 08/11/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro i debitori esecutati sulla piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Per quanto riguarda l'appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6, oltre le iscrizioni e trascrizioni sopra citate dette unità è gravata dalla seguente trascrizione:

- **Trascrizione** del 21/02/2012 - Registro Particolare 8231 Registro Generale 9898, emesso da TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 38 del 20/01/2012, DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA ATTI, a favore [REDACTED] LIQUIDAZIONE contro il signor [REDACTED] sulla quota di 1/2 proprietà indivisa. Con la citazione che è stata trascritta con la presente nota si è chiesto di revocare l'atto di cessione stipulato in data 22 ottobre 2010 a rogito del notaio Alberto Spina da Catania rep. n. 10159 e raccolta n. 6733, trascritto in data 26 ottobre 2010 ai nn. 56964/35921 con cui il sig. [REDACTED] cedeva al fratello [REDACTED] 1/2 indiviso in piena proprietà delle unità immobiliari.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

7.1 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 20, particella 1114, sub 3, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 114,00 mq, Rendita € 681,72 – via San Giacomo n. 9, piano 1, 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:

- E' stata realizzata una camera da letto mediante realizzazione di una partizione interna nel vano salone;
- Sono state rimosse le pareti interne della cucina;
- Non risulta rappresentata nella planimetria catastale la veranda posta sul balcone ad est.

7.2 Garage sito in Catania via San Giacomo n. 9, piano seminterrato.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 20, particella 1114, sub 6, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 6, Cons. 25 m², Sup. Cat. 27,00 m², Rendita € 86,51 – via San Giacomo n. 9, piano S1 n capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1.

La planimetria catastale (all. n. 4.1) è conforme con lo stato di fatto dei luoghi rappresentati nell'elaborato grafico (all. n. 3.1) redatto dallo scrivente.

7.3 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 27, particella 1068, sub 29, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 6, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. 69,00 mq, Rendita € 388,63 – via Rosina Anselmi n. s.n., scala B, piano 1, 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. 3.2) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

- E' stata realizzata una divisione interna con la quale è stata ricavata una camera da letto e l'ingresso.

7.4 Autorimessa in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano S2.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 27, particella 1068, sub 61, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 6, Cons. 24 m², Sup. Cat. 26,00 m², Rendita



€ 83,05 – via Rosina Anselmi n. s.n., piano S2, in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1.

La planimetria catastale (all. n. 4.2) è conforme con lo stato di fatto dei luoghi rappresentati nell'elaborato grafico (all. n. 3.2) redatto dallo scrivente.

7.5 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 25, particella 2175, sub 1, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 6, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 96,00 mq, Rendita € 610,71 – via Stazzone n. 137., piano T, in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1.

Il posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento sopra citato è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 25, particella 2175, sub 62, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 6, Cons. 10 m², Sup. Cat. 10,00 m², Rendita € 34,60 – Vicolo Scuderi n. 6, piano T, in capo al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1.

Le planimetrie catastali delle unità sopra citate (all. n. 4.3) sono conformi con lo stato di fatto dei luoghi rappresentati nell'elaborato grafico (all. n.3.3) redatto dallo scrivente.

8. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Dai documenti acquisiti e dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania lo scrivente relaziona quanto segue:

8.1 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato.

Le unità in questione fanno parte di un complesso residenziale composto da diversi corpi di fabbrica aventi diverse dimensioni. L'appartamento e il locale garage fanno parte del fabbricato "A" del complesso residenziale, costituito da due elevazioni

fuori terra ed un piano interrato edificato con concessione edificatoria provvedimento n. 176 del 14/04/1979 (all. n. 5.1.1) e successiva concessione edificatoria in variante rilasciata con provvedimento n. 755 del 10/12/1984 in ditta [REDACTED] (all. n. 5.1.2).

Dal confronto delle planimetrie allegate alla C.E. in variante n. 176 del 14/04/1979 (all. n. 5.1.2) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.1) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

- **Appartamento**

1. E' stata realizzata una camera da letto mediante l'esecuzione di una partizione interna nel vano salone;
2. Sono state rimosse le pareti interne della cucina;
3. E' stata realizzata una veranda in alluminio e vetro per chiudere una parte del balcone prospettante ad est

- **Garage:** i locali sono conformi con lo stato dei luoghi.

Le modifiche descritte ai superiori punti riguardano opere interne e la chiusura di ballatoio con strutture precaria, opere eseguite senza nessuna autorizzazione, pertanto possono essere regolarizzate con una C.I.L.A. in sanatoria, il cui **costo complessivo per le competenze tecniche, sanzioni, oneri da versare al Comune ammontano a circa € 3.000,00.**

8.2 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato.

Le unità in questione fanno parte di un fabbricato che confina con via R. Anselmi e Viale Mario Rapisardi, suddiviso in quattro corpi (A - B - C - D). L'appartamento e il locale garage fanno parte del corpo "D", costituito da sei elevazioni fuori terra e due piani interrati, sono stati edificati con concessione edilizia n. 15/363 del 4/05/1998 rilasciata alla ditta [REDACTED] successivo



provvedimento di cointestazione n. 22/894 del 31/10/2001 con la quale si cointesta la concessione edilizia alla ditta [REDACTED] e successive concessioni in variante n. 22/1053 del 02/01/2003 e n. 07/659 del 30/05/2003 e autorizzazione per cambio di destinazione d'uso del 08/08/2003, il tutto così come riportato nella Relazione di Accertamento Edilizio rilasciata dall'Ufficio Conformità Edilizia del Comune di Catania in data 23/11/2004 (all. n. 5.2.1).

Dal confronto delle planimetrie allegate alla C.E. in variante (all. n. 5.2.2) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.2) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

- **Appartamento:** È stata realizzata una partizione interna, in origine era previsto il salone, oggi invece risultano ricavati una camera da letto e l'ingresso.
- **Garage:** È stata variata la collocazione della porta di accesso al locale garage.

Le modifiche descritte ai superiori punti riguardano opere interne eseguite senza nessuna autorizzazione, pertanto 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.**

8.3 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6.

Le unità in questione fanno parte di un fabbricato prospettante su via Stazzone, via Samuele e vicolo Scuderi, suddiviso da due scale di accesso (A – B) e costituito da cinque elevazioni fuori terra e da un piano interrato. L'appartamento e il posto auto all'aperto, di pertinenza con accesso dalla scala "A", sono stati edificati con concessione edilizia n. 7/950 del 29/09/2003 seguita da provvedimento di voltura n. 07/0547 del 13/04/2004, successivo provvedimento di rettifica n. 07/0654 del 14/05/2004, concessione edilizia in variante n. 07/0940 del 03/09/2004 (all. n.



5.3.1) e provvedimento di rettifica n. 07/0814 del 02/12/2005.

Il direttore della Direzione Ecologia – Ambiente e Nettezza Urbana del Comune di Catania in data 13/09/2006 è stato rilasciato il certificato di abitabilità (all. n. 5.3.2).

Lo scrivente dal confronto delle planimetrie allegate alla C.E. in variante (all. n. 5.3.1) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3.3) attesta la piena conformità.

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

9.1 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato.

Da quanto riportato nell'attestazione rilasciata in data 24/10/2022 dall'amministratore di condominio dott. Emilio Cona (all n. 8.1) risulta che:

1. Il saldo delle rate condominiali delle ultime due annualità è pari ad € 0,50;
2. I lavori di manutenzione straordinaria deliberati risultano pagati;
3. Le rate condominiali ammontano ad € 75,00 a bimestre per l'appartamento e € 8,00 a bimestre per il garage.

9.2 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato.

Da quanto riportato nell'attestazione rilasciata in data 26/10/2022 dall'amministratore di condominio [REDACTED] (all n. 8.2) risulta che:

1. Il saldo delle rate condominiali delle ultime due annualità è pari ad € 1.853,51;
2. Non risultano lavori di manutenzione straordinaria deliberati;
3. Le rate condominiali ammontano ad € 34,00 a bimestre per l'appartamento e € 8,00 a bimestre per il garage.



9.3 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6.

Da quanto riportato nell'attestazione rilasciata in data 06/09/2022 dall'amministratore di condominio [REDACTED] (all n. 8.3) risulta che:

1. Il saldo delle rate condominiali delle ultime due annualità è pari ad € 496,18 per l'anno 2022 e € 1.651,08 per l'anno 2021;
2. Le rate condominiali ammontano ad € 90,00 a bimestre per l'appartamento e € 3,00 a bimestre per il posto auto.

Le unità oggetto di esecuzione non sono gravate da censo, livello o uso civico.

10. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI.

10.1 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato.

L'appartamento a primo piano e il locale garage a piano seminterrato sono stati concessi in locazione giusto contratto di locazione ad uso abitativo del 05/08/2019 (all. n. 9). La durata del contratto è di tre anni più due con decorrenza dal 01/09/2019. Come riportato al punto n. 5 il canone di locazione pattuito è di € 550,00 mensili determinato dalle parti secondo quanto stabilito dall'art. 5 dell'accordo tra il Comune di Catania e le seguenti organizzazioni "Conedilizia, U.P.P.I., Sunnia, Sict, Uniat stipulato in data 03/08/2018 ovvero all'art. 2 del Decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex art. 4 comma 3 legge 431/98.

Si precisa che il contratto di locazione fornito dal debitore esecutato non presenta i timbri e l'attestazione dell'avvenuta registrazione del presente contratto di locazione presso l'Agenzia Delle Entrate.

10.2 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e



locale garage a secondo piano interrato.

Da quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo dal sig. [REDACTED], l'appartamento a primo piano e il locale garage a secondo piano interrato sono utilizzati dal proprio figlio a titolo gratuito.

10.3 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6.

Da quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo dal sig. [REDACTED], l'appartamento a piano terra e il posto auto all'aperto sono concessi in locazione a titolo gratuito e senza alcun contratto registrato.

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

11.1 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Catania con accesso da via San Giacomo n. 9 (foto n. 2).

L'intero complesso residenziale, comprese le unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a padiglione. Nell'insieme si compone di un piano seminterrato adibito a locali garage e da un piano rialzato e primo adibiti a civile abitazione. L'appartamento a primo piano confina a nord, est ed ovest area condominiale e a sud in parte con corpo scala ed in parte con appartamento altra ditta. Il locale garage a piano seminterrato confina a nord e ad est con locali garage altra ditta, a sud con corpo scala e ad ovest con scivola di accesso (foto n. 3).

Detto complesso residenziale realizzato alla fine degli anni '70 ed ultimato alla fine degli anni '80, è ubicato a nord ovest del centro cittadino in area semiperiferica del Comune di Catania. La tipologia di edilizia delle aree limitrofe è costituita da



aggregati residenziali a torre.

11.1.1 Appartamento a primo piano

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala "A" ubicata su area condominiale (foto 4). La scala è rifinita con gradini in marmo, ringhiera in ferro e pareti con pittura lavabile per interni. L'appartamento con accesso dalla scala "A" (foto n. 5), al suo interno si compone di un ampio ingresso - soggiorno (foto n. 6), cucina (foto n. 7), camera da letto n. 1 (foto n. 8), camera da letto n. 2 (foto n. 10), camera da letto n. 3 (foto n. 11), w.c. n.1 (foto n. 9), w.c. n. 2 (foto n. 2), disimpegno (foto n. 13) e da due ballatoi uno ad ovest (foto n. 14) e il secondo ad est (foto n. 16) quest'ultimo in parte chiuso con struttura precaria in alluminio e vetro (foto n. 15). L'unità sopra descritta è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20 particella n. 1114 sub. 3.

I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile di circa 99,39 mq, una superficie lorda di circa 113,85 mq. La superficie complessiva dei ballatoi è di circa 17,32 mq.

I locali si trovano in buono stato di manutenzione e sono rifiniti con pavimenti in gress porcellanato lucido mentre i locali w.c. con ceramica di buona qualità. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile. Le pareti dei locali w.c. e cucina sono rivestite con ceramica. Le porte interne sono in legno massello in parte con riquadro in vetro ed in parte totalmente in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e serranda avvolgibile in legno.

L'unità è provvista di impianto elettrico ed idrico.

11.1.2 Locale garage a piano seminterrato

L'accesso al garage avviene da area condominiale comune (foto n. 17) e si compone di un unico ampio locale (foto n. 18).

L'unità in questione è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20



particella n. 1114 sub. 6.

I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile di circa 24,35 mq, una superficie lorda di circa 27,40 mq.

Il locale si trova in buono stato di manutenzione ed è rifinito con pavimento in gress e pareti con pittura lavabile. L'infisso esterno è in ferro di tipo basculante.

L'unità è provvista di impianto elettrico.

11.2 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Catania con accesso sia da via R. Anselmi che su Viale Mario Rapisardi.

L'intero complesso residenziale, di cui fanno parte le unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a padiglione. Nell'insieme si compone da due piani seminterrati adibiti a locali garage, da un piano terra adibiti a locali commerciali e a studi privati ecc., e da un primo piano, secondo piano, terzo piano e quarto piano adibiti a civile abitazione. L'appartamento a primo piano confina a nord con appartamento limitrofo altra ditta, ad est in parte con scala condominiale ed in parte con appartamento altra ditta, a sud e ad ovest con area condominiale. Il locale garage a secondo piano interrato confina a nord e ad ovest con locali garage altra ditta, a sud e ad ovest con corsia di manovra.

Detto complesso residenziale realizzato alla fine degli anni '90 ed ultimato nel 2003, è ubicato ad ovest del centro cittadino in area semiperiferica del Comune di Catania. La tipologia di edilizia delle aree limitrofe è costituita da edilizia residenziale a torre ove i piani terra sono adibiti a locali commerciali e i piani superiori adibiti a civile abitazione.



11.2.1 Appartamento a primo piano

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala "D" ubicata su area condominiale (foto 33). La scala è rifinita con mattonelle in gress, ringhiera in ferro e pareti con pittura lavabile per interni ed è presente l'impianto di sollevamento per persone (ascensore). L'appartamento con accesso dalla scala "B" (foto n. 34), al suo interno si compone di ingresso - disimpegno (foto n. 35), cucina (foto n. 37), camera da letto n. 1 (foto n. 36), camera da letto n. 2 (foto n. 38), bagno (foto n. 39), e da un ballatoio ad ovest prospettante su area condominiale (foto n. 40).

L'unità sopra descritta è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 27 particella n. 1068 sub. 29.

I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile di circa 58,85 mq, una superficie lorda di circa 70,16 mq. La superficie del ballatoio è di circa 11,64 mq.

I locali si trovano in buono stato di manutenzione e sono rifiniti con pavimenti in gress porcellanato lucido mentre i locali w.c. con ceramica di buona qualità. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile. Le pareti dei locali w.c. e cucina sono rivestite con ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetro camera e serranda avvolgibile in plastica.

L'unità è provvista di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

11.2.2 Locale garage a secondo piano interrato

L'accesso al garage avviene da via R. Anselmi (foto n. 32), a cui si accede ai piani interrati. Il garage si compone di un unico locale (foto n. 41).

L'unità in questione è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 27 particella n. 1068 sub. 61.

I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile di circa 24,74 mq,



una superficie lorda di circa 26,76 mq.

Il locale si trova in buono stato di manutenzione ed è rifinito con pavimento in cemento industriale e pareti con intonaco per interni. L'infisso esterno è con saracinesca in ferro.

L'unità è provvista di impianto elettrico.

11.3 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Catania con accesso pedonale su via Stazzone n. 137 (foto n. 20) e su via Samuele n. 3 e con accessi carrabili su Vicolo Scuderi n. 6 (foto n. 29) e su via Samuele n. 5.

L'intero fabbricato composto da due corpi scala, di cui fanno parte le unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a padiglione. Nell'insieme si compone di un piano interrato adibito a locali garage e da un piano rialzato, primo piano, secondo piano, terzo piano e quarto piano adibiti a civile abitazione. L'appartamento a piano rialzato confina a nord con edificio altra ditta, a sud con androne scala ad est con affaccio su area condominiale e ad ovest con affaccio su terrazzo di proprietà esclusiva prospettante su via Stazzone. Il posto auto scoperto è posto a piano terra con accesso da Vicolo Scuderi n. 6.

L'intero fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni 2000 ed ultimato nel 2006, è ubicato ad ovest del centro cittadino in area semi-centrale del Comune di Catania.

La tipologia di edilizia delle aree limitrofe è costituita da edifici a torre.

11.3.1 Appartamento a piano rialzato

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala "A" con accesso da via Stazzone n. 137 (foto 20). La scala è rifinita con mattonelle in gress, ringhiera in ferro e pareti



con pittura lavabile per interni ed è presente l'impianto di sollevamento per persone (ascensore). L'appartamento al suo interno si compone di salone (foto n. 21), cucina (foto n. 24), camera da letto n. 1 (foto n. 22), camera da letto n. 2 (foto n. 23), w.c. (foto n. 25), lavanderia (foto n. 26) e disimpegno. L'appartamento presenta un ballatoio ad est prospettante su area condominiale (foto n. 28) e un terrazzo di proprietà esclusiva ad ovest (foto n. 27).

L'unità sopra descritta è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 25 particella n. 2175 sub. 1.

I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile di circa 81,34 mq, una superficie lorda di circa 96,42 mq. La superficie complessiva del ballatoio e del terrazzo è di circa 68,70 mq.

I locali si trovano in buono stato di manutenzione e sono rifiniti con pavimenti in gress mentre i locali w.c. con maiolica di buona qualità. 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. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetro camera e serranda avvolgibile in legno.

L'unità è provvista di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

11.3.2 Posto auto scoperto a piano terra.

L'accesso al posto auto scoperto avviene da Vicolo Scuderi n. 6 (foto n. 29), a cui si accede all'area condominiale ove è ubicato il posto auto contrassegnato con il numero otto (foto n. 30).

Il posto auto in questione è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 25 particella n. 2175 sub. 62.

I dati dimensionali dell'unità sono superficie complessiva è di circa 10,00 mq.



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 Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato.

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 appartamento e locale garage facenti parte di un edificio, 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 locale garage a piano seminterrato poiché trattasi di pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali viene computata al 50%. La superficie dei ballatoi, verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%.

$$S_{calc. unità imm.} = \text{ingresso} - \text{soggiorno (22,85 mq)} + \text{cucina (23,62 mq)} + \text{w.c. n. 1 (5,32 mq)} + \text{w.c. n. 2 (3,00 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (9,94 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (17,16 mq)} + \text{camera da letto n. 3 (13,06 mq)} + \text{disimpegno (4,44 mq)} = 99,39 \text{ mq}$$



$$S_{\text{garage piano seminterrato}} = 27,40 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. garage piano seminterrato}} = 27,40 \text{ mq} \times 0,50 = 13,70 \text{ mq}$$

$$S_{\text{ballatoi}} = 5,70 \text{ mq} + 3,57 \text{ mq} + 8,05 \text{ mq} = 17,32 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (ballatoi)}} = (17,32 \times 0,30) = 5,20 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{calp. unità inani}} + S_{\text{muri per. e interni}} + S_{\text{omog. (locale garage e ballatoi)}} = 99,39 \text{ mq} + 14,46$$

$$\text{mq} + 13,70 \text{ mq} + 5,20 \text{ mq} = 132,75 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	locata	80%
Livello di piano	Primo piano (senza ascensore)	- 5%
Stato di conservazione	Buone	5 %
Luminosità	Luminoso	5 %
Esposizione e vista	panoramica	5%
Riscaldamento	Assente	-5 %
Tipologia	Appartamento in condominio	0 %
Posizione	semiperiferica	-5 %

$$K = 80 \%$$

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.), i valori sono compresi tra un intervallo che va da un minimo di € 1.300,00 €/mq a un massimo di € 1.500,00.

Per l'unità in oggetto si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.400,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{\text{m1}} = 132,75 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} \times 80\% = \text{€ } 148.680,00$$



Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania emerge che il canone di locazione applicato al contratto di locazione è conforme a quello normalmente applicato in zona, pertanto lo scrivente adotterà il canone di locazione applicato all'unità in oggetto.

Valore di locazione annuo: mq 550,00 x €/mese x 12 = € 6.600,00

Spese complessive annue pari al 25 %

$S = € 6.600,00 \times 0,25 = € 1.650,00$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 6.600,00 - € 1.650,00 = € 4.950,00$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3,4 \% < S < 3,5 \%$.

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

Saggio di capitalizzazione $S = 3,50 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = € 4.950,00 / 3,50 \% = € 141.428,57$

Media dei risultati

$V_m = (€ 148.680,00 + € 141.428,57) / 2 = € 145.054,28$

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

$V = € 145.054,28 - € 3.000,00 = € 142.054,28$ (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

$V_{fab} = € 142.054,28 - € 142.054,28 \times 0,15 = € 120.746,13$ in c.t. € 121.000,00

(valore di vendita)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



12.2 Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato.

Stima metodo comparativo

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

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 appartamento e locale garage facenti parte di un edificio, 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 locale garage a secondo piano interrato poiché trattasi di pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali viene computata al 50%. La superficie del ballatoio, verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%.

$$S_{calp. \text{ unità imm.}} = \text{ingresso} - \text{disimpegno (11,55 mq)} + \text{cucina (13,49 mq)} + \text{w.c. (5,06 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (14,20 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (14,55 mq)} = \mathbf{58,85 \text{ mq}}$$

$$S_{garage \text{ secondo piano interrato}} = 26,76 \text{ mq}$$

$$S_{omog. \text{ garage piano seminterrato}} = 26,76 \text{ mq} \times 0,50 = 13,38 \text{ mq}$$

$$S_{ballatoio} = 11,64 \text{ mq}$$

$$S_{omog. (ballatoio)} = (11,64 \times 0,30) = 3,49 \text{ mq}$$

$$S_{comm.} = S_{calp. \text{ unità imm.}} + S_{muri \text{ per. e interni}} + S_{omog. (locale garage e ballatoio)} = 58,85 \text{ mq} + 11,31 \text{ mq} + 13,38 \text{ mq} + 3,49 \text{ mq} = \mathbf{87,03 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupata senza titolo	100%
----------------	-----------------------	------

Livello di piano	Primo piano (con ascensore)	5%
Stato di conservazione	Buone	5 %
Luminosità	Poco Luminoso	-5 %
Esposizione e vista	Non panoramica	-5%
Riscaldamento	presente	5 %
Tipologia	Appartamento in condominio	0 %
Posizione	semiperiferica	-5 %

$$K = 100 \%$$

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.), i valori sono compresi tra un intervallo che va da un minimo di € 1.000,00 €/mq a un massimo di € 1.100,00.

Per l'unità in oggetto si conviene un valore $V_{€/mq} = 1.000,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 87,03 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 87.030,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania, emerge un valore di locazione pari a circa 3,40 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale dell'appartamento e del garage oggetto di esecuzione è pari a circa 87,03 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 87,03 \times \text{€ /mq* mese } 3,40 \times 12 = \text{€ } 3.550,82$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 3.550,82 \times 0,25 = \text{€ } 887,71$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 3.550,82 - € 887,71 = € 2.663,11$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3.4 \% < S < 3,5\%$.

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

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3.40 \%$$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 2.663,11 / 3.40 \% = € 78.326,76$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 87.030,00 + € 78.326,76) / 2 = € 82.678,38$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica determinati ai superiori paragrafi 8.2 e le rate condominiali insolute come riportato al superiore paragrafo 9.2

$$V = € 82.678,38 - € 3.000,00 - € 1.853,51 = € 77.824,87 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

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

$$V = € 77.824,87 - € 77.824,87 \times 0.15 = € 66.151,13 \text{ in c.t. } € 66.000,00 \text{ (valore di vendita)}$$

12.3 Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 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 appartamento e posto auto scoperto facenti parte di un edificio, 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 posto auto scoperto a piano terra poiché trattasi di pertinenza accessoria non comunicanti con i vani principali viene computata al 30%. La superficie del ballatoio e del terrazzo di esclusiva proprietà, verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%.

$S_{\text{calp. unità imm.}} = \text{disimpegno (4,65 mq)} + \text{cucina (11,27 mq)} + \text{w.c. (4,65 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (18,75 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (15,64 mq)} + \text{salone (22,46 mq)} + \text{lavanderia (3,92 mq)} = \mathbf{81,34 \text{ mq}}$

$S_{\text{posto auto scoperto}} = 10,00 \text{ mq}$

$S_{\text{omog. posto auto scoperto}} = 10,00 \text{ mq} \times 0,30 = 3,00 \text{ mq}$

$S_{\text{ballatoio e terrazzo}} = 60,00 \text{ mq} + 8,70 \text{ mq} = \mathbf{68,70 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. (ballatoio)}} = (25,00 \times 0,30) + ((60,00 - 25,00) \times 0,10) = \mathbf{11,00 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm.}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per e interni}} + S_{\text{omog. (posto auto, terrazzo e ballatoio)}} = 81,34 \text{ mq} + 15,08 \text{ mq} + 3,00 \text{ mq} + 11,00 \text{ mq} = \mathbf{110,42 \text{ mq}}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupata senza titolo	100%
Livello di piano	Piano rialzato (con ascensore)	0 %
Stato di conservazione	Buone	5 %
Luminosità	Poco Luminoso	-5 %
Esposizione e vista	Non panoramica	-5%
Riscaldamento	presente	5 %



Tipologia	Appartamento in condominio	0 %
Posizione	semicentrale	0 %

$K = 100 \%$

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.), i valori sono compresi tra un intervallo che va da un minimo di € 1.200,00 €/mq a un massimo di € 1.300,00.

Per l'unità in oggetto si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.200,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 110,42 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 132.504,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania, emerge un valore di locazione pari a circa 4,10 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale dell'appartamento e del posto auto scoperto oggetto di esecuzione è pari a circa 110,42 mq.

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 110,42 \times \text{€/mq* mese } 4,10 \times 12 = \text{€ } 5.432,66$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 5.432,66 \times 0,25 = \text{€ } 1.358,16$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 5.432,66 - \text{€ } 1.358,16 = \text{€ } 4.074,50$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3.0 \% < S < 3,2\%$.

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

Saggio di capitalizzazione $S = 3.20 \%$



Valore unità:

$$V_{m_2} = € 4.074,50 / 3.20 \% = € 127.328,12$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 132.504,00 + € 127.328,12) / 2 = € 129.916,06$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per il pagamento delle rate condominiali insolute degli ultimi due anni come riportato al superiore paragrafo 9.3

$$V = € 129.916,06 - € 496,18 - € 1.651,08 = € 127.768,8 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

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

$$V = € 127.768,8 - € 127.768,8 \times 0.15 = € 108.603,48 \text{ in c.t. } € 109.000,00 \text{ (valore di vendita).}$$

13. LOTTE 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:** Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20 particella n. 1114 sub. 3 e 6.

$$\underline{V_{\text{lotto A}} = € 121.000,00 \text{ (valore di vendita)}}$$

- 2) **Lotto B:** Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 27 particella n. 1068 sub. 29 e 61.

$$\underline{V_{\text{lotto B}} = € 66.000,00 \text{ (valore di vendita)}}$$

- 3) **Lotto C:** Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e



posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 25 particella n. 2175 sub. 1 e 62.

V_{lotto c} = € 109.000,00 (valore di vendita)

14. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano:

1. Casa di civile abitazione categ. A2 in Catania, Via San Giacomo n. 9, piano I, vani 6 in Catasto Urbano di Catania al foglio 20, particella 1114 subalterno 3;
2. Autorimessa categ. C6, in Catania, Via San Giacomo n. 9, piano SI di mq. 25 in Catasto Urbano di Catania al fg. 20, part.lla 1114 subalterno 6;
3. Abitazione di tipo economico categ. A3 in Catania via Rosina Anselmi s.n., vani 3,5, Piano 1°, in Catasto Urbano di Catania al fg. 27 part.lla 1068 subalterno 29.
4. Autorimessa categ. C6 in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano S2, mq. 24, in Catasto Urbano di Catania al fg. 27, part.lla 1068 subalterno 61;
5. Abitazione di tipo economico categ. A3 in Catania, Via Stazzone n. 137, vani 5,5, piano terra, in Catasto Urbano di Catania al fg. 25 part.lla 2175 sub. 1;
6. Autorimessa categ. C6 in Catania, Vicolo Scuderi n. 6, Piano T, mq. 10, in Catasto Urbano di Catania al fg. 25, part.lla 2175 subalterno 62

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

Lo scrivente nella stesura della relazione di stima ha redatto i paragrafi accorpando gli appartamenti con i relativi garage, in quanto sarebbe più difficoltoso la vendita di un appartamento senza il proprio posto auto.



• **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 la piena proprietà di beni in capo ai debitori esecutati.

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

Come già riportato al superiore capitolo 4, le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori esecutati per atto di compravendita e per donazione.

• **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. Sulla casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato appartamento, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20 particella n. 1114 sub. 3 e 6, il costo per la regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 3.000,00;
2. Sull'appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 27 particella n. 1068 sub. 29 e 61, il costo per un eventuale regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 3.000,00;

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

Dagli accertamenti e dai rilievi eseguiti dal sottoscritto, emergono vincoli che resteranno a carico di un eventuale acquirente, in quanto dalle attestazioni inoltrate, gli oneri di natura condominiale degli ultimi due anni ammontano a:

- ✓ € 1.853,51 per le unità immobiliari site in Via R. Anselmi a primo piano e al secondo piano interrato;
- ✓ € 2.147,26 per le unità immobiliari site in via Stazzone e Vicolo Scuderi.

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 donazione.

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

Le unità oggetto di esecuzione sono concesse in locazione di cui:

- ✓ L'appartamento e il garage ubicato in via San Giacomo sono concessi in



locazione con contratto di locazione non registrato;

- ✓ L'appartamento e il garage ubicato in via R. Anselmi sono abitati dal figlio del debitore esecutato (██████████) a titolo gratuito e senza stipula di contratto di locazione registrato;

- ✓ L'appartamento e il garage ubicato in via Stazzone e Vicolo Scuderi sono abitati da soggetti terzi a titolo gratuito e senza stipula di contratto di locazione registrato;

• **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 "f" del mandato conferito) ottenendo i seguenti valori di vendita:

- 1) Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20 particella n. 1114 sub. 3 e 6.

V = € 121.000,00 (valore di vendita)

- 2) Appartamento in Catania, Via Rosina Anselmi s.n., Piano primo e locale garage a secondo piano interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 27 particella n. 1068 sub. 29 e 61.

V = € 66.000,00 (valore di vendita)



- 3) Appartamento in Catania, Via Stazzone n. 137, Piano Terra e posto auto scoperto Vicolo Scuderi n. 6, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 25 particella n. 2175 sub. 1 e 62.

V = € 109.000,00 (valore di vendita)

• **LOTTE DI VENDITA**

Lo scrivente visto l'elevato valore complessivo di tutte le unità in oggetto, consiglia la vendita in più lotti, così come riportato al superiore paragrafo 13.

Con la presente che si compone di n. 40 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. Documentazione urbanistica;
6. Le visure ipotecarie;
7. I Titoli di provenienza;
8. Attestazioni dei pagamenti rate condominiali;
9. Contratto di locazione.



L'Esperto
Dott. ing. Alfio Ciccìa

