

OGGETTO: Esecuzione promossa da DOBANK S.P.A. c/ [REDACTED]

[REDACTED]
n° 377/2018 R.G. Es. Imm.

G.E.: Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

Risposta alle note sollevate dal creditore precedente

Il sottoscritto ing. Alfio Ciccìa nella qualità di esperto nominato in data 28/05/2022 per la stima delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, ha espletato il proprio mandato depositando la relazione di stima in data 22/04/2023, previo inoltro della stessa alle parti in causa.

All'udienza del 20/03/2023 il g.e. su istanza del creditore precedente, ha disposto che ...*“l'esperto, Ing. Alfio Ciccìa, provveda a fornire i chiarimenti circa i rilievi e osservazioni formulati da parte creditrice, di cui alla parte motiva, con il deposito di breve relazione integrativa”...* concedendo allo scrivente il termine di gg. 30 a decorrere dalla comunicazione del provvedimento.

Le osservazioni riportate nelle note depositate dal creditore precedente sono:

Osservazione n. 1: ...*“dall'esame della perizia di stima depositata in data 21.02.2023 e degli allegati (All. nn. 6.1, 6.2 e 6.3) alla stessa, non si rileva la presenza della predetta formalità pregiudizievole seppure il perito si riporti anche alla relazione notarile in atti. Non si rinviene nemmeno un annotamento di cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale. Occorrono chiarimenti da parte del CTU al fine di eventualmente integrare la perizia”...*

Risposta all'osservazione n. 1: Lo scrivente in merito alla trascrizione in favore al [REDACTED], aveva eseguito le proprie ricerche ed acquisito la relativa nota già in data

16/02/2023. Il motivo per cui detta trascrizione non è stata riportata in relazione e negli allegati è dovuto alla perdita di dati avvenuta tra la redazione della bozza di relazione e la creazione dei file da inoltrare per il deposito telematico. Pertanto lo scrivente in allegato alla presente depositerà relazione di stima con integrazione della predetta trascrizione al capitolo 6.

Osservazione n. 2: ...“In relazione al lotto A (Casa di civile abitazione in Catania via San Giacomo n. 9, piano primo e locale garage a piano seminterrato) a pag. 39 si legge che i beni: “...sono concessi in locazione con regolare contratto di locazione registrato”. Mentre a pag. 21 il perito scrive: “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” Viene infatti depositata copia di un contratto di locazione con data anteriore al pignoramento privo di prova dell’avvenuta registrazione e, quindi, non opponibile alla procedura”...

Risposta all’osservazione n. 2: Si precisa che quanto riportato a pag. 38, nelle conclusioni, trattasi di un refuso, pertanto nella relazione integrativa allegata alla presente verrà corretto. Lo scrivente nel capitolo 10.1 ha riportato che l’immobile risulta essere abitato da terzi con contratto di locazione non registrato, riportando la data di inizio contratto e il canone pattuito.

Osservazione n. 3: ...“Non vengono identificati e/o indicati gli occupanti *sine titulo* degli altri immobili staggiti riportando unicamente le dichiarazioni del debitore esecutato”...

Risposta all’osservazione n. 3: Come riportato nel verbale di sopralluogo lo scrivente in data 03/08/2022 ha proceduto al rilievo e visione degli immobili di via Rosina Anselmi e di via Stazzone alla sola presenza del sig. [REDACTED], **di conseguenza lo scrivente non ha potuto identificare**

alcuna persona. Infine poiché lo scrivente nella visione degli immobili ha constatato che gli stessi erano abitati (in quanto erano presenti mobilio e affetti personali) da soggetti diversi dal debitore esecutato (in quanto tutte le comunicazioni sono state recapitate ad un indirizzo diverso dagli immobili oggetto di esecuzione), ha chiesto che lo stesso esecutato dichiarasse a verbale ciò che riferito allo scrivente, **che gli immobili sono concessi in locazione a titolo gratuito.**

Osservazione n. 4: ...“Dalla documentazione prodotta dal CTU si ricava che la perizia è stata inviata invece all’Avv. Francesco Alba il quale, come portato a conoscenza di questo Ill.mo Giudice dell’esecuzione, è prematuramente ed improvvisamente scomparso mesi addietro (cfr. nota depositata il 16.11.2022”...

Risposta all’osservazione n. 4: Si premette che lo scrivente non era a conoscenza che l’avvocato Francesco Alba è venuto a mancare. Inoltre è consuetudine **dello scrivente verificare nel fascicolo telematico i legali delle parti prima dell’inoltro della relazione di stima,** e alla data di invio della relazione di stima alle parti in causa figurava nel fascicolo telematico l’avvocato Francesco Alba.

Con la presente che si compone di n. 3 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto alla richiesta inoltrata, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allega alla presente:

- 1) Relazione di stima aggiornata;
- 2) Relazione di stima aggiornata oscurata;
- 3) Allegato 6.3 aggiornato.

Catania 27/03/2023

L’ESPERTO

dot. ing. Alfio Ciccìa

