

CAUSA: N. 993/2018 Promossa da
Prisma SPV. S.r.l.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1. Premessa
2. Operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti della consulenza
4. Conclusioni

Allegati

A: Trasmissione alle parti dell'inizio delle Operazioni Peritali

B: Verbale di notifica a mano del sopralluogo

C: Verbale di Sopralluogo sulla proprietà della Sig.ra [REDACTED]

D: Estratto di Mappa

E: Planimetria Catastale Appartamento – via Puccini n. 6

F: Visura Storica Appartamento

G: Visura Appartamento

H: Ispezioni Ipotecarie

I: Concessione Edilizia Comune di Gravina di Catania

L: Abitabilità

M: Progetto Appartamento al Comune di Gravina

M1: Progetto presentato dal Proprietario al Comune per la Veranda

N: Atto Notarile di Compravendita Notaio Cannizzo

O: Certificato di destinazione Urbanistica Comune di Gravina

P: Documentazione Fotografica e planimetria di riferimento

Q: Difformità Ricontrate - planimetria

R: Trasmissione alle parti – Ricevuta pec [REDACTED]



1. Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia, con ordinanza del 20/05/2020 (notificata tramite Pec in data 16/06/2020), ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al n.A4732 e dall'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n.1237, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla Prisma SPV S.r.l. contro la sig.ra [REDACTED], procedura iscritta al n. 993-18 in epigrafe.

Il sottoscritto, accettando l'incarico ed effettuando il giuramento di rito, ha proceduto alle operazioni peritali richieste dal mandato conferitogli.

2. Operazioni di consulenza

Viene dato inizio alle operazioni peritali, contattando l'avvocato della parte ricorrente, [REDACTED], tramite Pec (vedi allegato) in data 24 Giugno 2020, e la sig.ra [REDACTED] tramite raccomandata a/r, con inserite le raccomandazioni per il Debitore (vedi Allegati A), fissando (con verbale firmato a mano), per giorno 11 Agosto 2020, alle ore 09.30, il sopralluogo dell'appartamento oggetto dell'incarico.

All'incontro è presente la sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso al bene interessato dalla procedura, fino al termine delle operazioni di sopralluogo avvenute alle ore 11,00 (Allegato C).

Nel corso dell'ispezione, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile in oggetto (Allegato P).

Il sottoscritto ha verificato quanto richiesto in sede di nomina, recandosi presso i seguenti uffici:

- Ufficio tecnico del Comune di Gravina (CT) per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica dei terreni facenti parte della presente perizia, e per la ricerca di altra documentazione tecnica e progettuale;
- U.T.E. di Catania, per il controllo dei dati catastali riferiti all'immobile e ai terreni, e per accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento;
- Conservatoria dei RR. II. di Catania per la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento;
- Agenzia delle Entrate per acquisire gli atti delle ipoteche e dei pignoramenti effettuati sui beni pignorati;

- Studio Notarile Cannizzo per acquisizione documentazione inerente la compravendita dei terreni e per l'atto di mutuo dell'appartamento.

3. Risposte ai quesiti della Consulenza

Quesito 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”;

- Identificazione dei beni pignorati

Il bene pignorato fa parte della procedura di esproprio n. 993/18, e riguardano l'atto di pignoramento immobiliare a favore della “Prisma SPV. S.r.l.” contro la sig.ra [REDACTED], relativo ad alcuni beni immobili, e nello specifico:

- immobile per civile abitazione sito in Gravina (CT), posto al piano sesto ascensorato di una palazzina sita all'interno di un complesso edilizio avente ingresso dalla via Puccini n. 6, composta da n. 4,5 vani ed accessori, avente superficie interna di circa 73 mq, confinante con area sovrastante la detta via, con vano scala e con proprietà Privitera, o suoi aventi causa, salvo più esatti confini. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina al Foglio 5, part.IIa 491 sub.23, ctg. A/3, classe 8 R.C. € 348,61. **(vedi Allegato D e E);**

- Conformità dei dati

Per quanto riguarda la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quanto previsto in progetto, il sottoscritto CTU ha constatato che facendo riferimento ai dati reperiti al Comune di Gravina, Ufficio Urbanistica, l'immobile costituito dall'appartamento sito in Gravina di Catania, con accesso dalla Puccini n. 6, **risulta conforme** alla planimetria catastale, e al progetto presente negli archivi comunali, **ad eccezione:**

- 1) della presenza di una ulteriore stanza da letto interna,** posta in prossimità dell'ingresso dell'immobile;

Quesito 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono resi correttamente e corrispondono perfettamente. Il pignoramento ha interessato l'intero bene di proprietà della Sig.ra

Quesito c) “verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

I beni risultano essere per intero di proprietà del debitore esecutato, cioè della Sig.ra [REDACTED] e non risultano altri comproprietari.

È stata acquisita la piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia attraverso regolare compravendita qui in atti stipulata dal Notaio Cannizzo (vedi All. N).

Quesito d) “accerti l'esatta provenienza dei beni, 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”;

Il bene oggetto della procedura di esproprio, sito in Gravina (CT), in via Puccini n. 6, è pervenuto alla parte debitrice per atto fra vivi (compravendita con il Sig. [REDACTED]) del 14 Marzo 2013 dal Notaio Cannizzo Marco, con studio a Catania in via Vittorio Emanuele Orlando n. 49, e registrato a Catania con n. 52563 del repertorio e n. 31873 della raccolta (vedi Allegato N).

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultano continue come accertato dal sottoscritto durante le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Catania, in data 27/06/2020 (vedi Allegato H).

Quesito 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”;

L'accertamento è stato perfettamente espletato in quanto la documentazione mancante è stata reperita dopo accurate ricerche presso gli uffici competenti.

Quesito 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”;

Sull'immobile in oggetto gravano le note di trascrizione che il sottoscritto ha verificato all'Agenzia delle Entrate Catania in data 27/06/2020, qui tutte in allegato (vedi All. H).

Quesito 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”;

In merito agli immobili oggetto del seguente procedimento si ha:

- appartamento posto al piano sesto ascensorato di un edificio adibito a civile abitazione, all'interno di un complesso edilizio con accesso condiviso dalla via Puccini n. 6 e successiva stradella privata per ingresso all'abitazione; l'immobile, presenta una superficie interna di circa 73 mq, e n. 1 veranda adiacente lato cucina (da sanare), in alluminio anodizzato e copertura in pannelli sandwich, adibita in parte a locale lavanderia, oltre a balcone a giro con muretto di recinzione e ringhiera in ferro (alt. 40 cm), per complessivi 110 cm, il tutto confinante con area sovrastante la detta via, con vano scala e con proprietà [REDACTED], o suoi aventi causa, salvo più esatti confini

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

Per quanto attiene la destinazione urbanistica, rilasciata dal Comune di Gravina in data 14 Luglio 2020, si evince che:

1. l'area entro cui risiede l'immobile, è situata in Gravina di Catania (CT) in via Puccini n.6, censito al N.C.T. del Comune di Gravina di Catania al foglio 5,

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

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

particelle 491, e nel Piano Regolatore ricade in zona "B", destinata all'edilizia residenziale di completamento, con edificazione possibile nei parametri 3,00 mc/mq distacco minimo tra pareti finestrate di ml. 10,00 e altezza massima di 10,60 ml e massimo n. 3 piani fuori terra.

Quesito 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".

Appartamento Gravina di Catania:

Allo scopo di verificare la conformità alle vigenti norme Urbanistiche, previo appuntamento tramite pec, ci si è recati presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina di Catania, per richiedere la documentazione inerente l'immobile oggetto del mandato; è stata reperita la documentazione del caso, e nella fattispecie il progetto di sanatoria della abitazione presentato dal sig. [REDACTED] (ex proprietario), in data 27 Febbraio 1995 con n. di prot. 7066 ai sensi del d.l. 649/94, oltre regolare *Concessione Edilizia in Sanatoria*, n. 4 del 28 Gennaio 2003, oltre Autorizzazione di Abitabilità con data 29 Maggio 2012 (vedi **Allegato I e L**), anch'essa rilasciata al Sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile antecedente alla sig.ra [REDACTED]

In merito alle modifiche interne, si riscontrano variazioni tra quanto presente in atti, al catasto, e quello riscontrato in sede di sopralluogo (vedi **Allegato Q**).

In particolare, nella planimetria catastale qui allegata inerente l'appartamento, non è presente una seconda stanza da letto matrimoniale posta in prossimità dell'ingresso nella zona adibita a soggiorno, da sanare attraverso presentazione di idonea pratica al comune di Gravina di Catania.

Quesito J) "verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione),quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure

amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Dall'analisi della documentazione reperita agli uffici comunali competenti, si evince che l'immobile necessita, per la sua piena regolarizzazione, dei seguenti adempimenti:

- variazione planimetrica catastale per la regolarizzazione della ulteriore stanza da letto presente, previa presentazione di CILA (comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) al comune di Gravina di Catania e pagamento degli oneri dovuti alla sanzione da applicare, per le opere realizzate in assenza di autorizzazione pari ad € 1.000,00 (diconsi Euro Mille,00);

Il disbrigo di tutta documentazione sopra citata è quantificabile per un importo di circa € 2.700,00 (diconsi euro Duemilasettecento, 00), che comprende le voci di seguito specificate:

- a) euro 1000,00, (diconsi **euro Mille,00**) per l'incarico ad un tecnico abilitato;
- b) euro 700,00 (diconsi **euro settecento,00**) per oneri inerenti la variazione catastale;
- c) euro 1000,00 (diconsi **euro mille,00**) per le sanzioni previste.

Quesito k) “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;

Gli immobili in oggetto sono in possesso della Sig.ra [REDACTED] e della sua famiglia, e non sono occupati da terzi. Essa ne detiene l'uso e le chiavi di accesso. Non vi sono in essere contratti di locazione e non vi sono rendite prodotte.

Quesito l) “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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Appartamento posto al piano sesto ascensorato di un edificio adibito a civile abitazione all'interno di complesso edilizio con accesso condiviso da via Puccini n. 6 tramite cancello motorizzato, e successiva stradella privata per arrivare all'ingresso all'edificio; l'immobile, che esternamente ha le pareti rivestite in pannelli di legno, ha ingresso da porta blindata, dalla quale si

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

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

accede ad un vano soggiorno-studio, e adiacente corridoio nel quale si “aprono” n. 2 stanze da letto, wc e cucina, con adiacente veranda esterna, il tutto con superficie interna di circa 73 mq; la casa possiede anche affaccio esterno tramite balcone a giro e infissi con grate di protezione, oltre finiture di discreta qualità.

La via Puccini è strada parallela alla trafficata e scorrevole via San Paolo, via nella quale sono presenti Centri Commerciali (Katane’), Palestre, Scuole, banche ed attività varie.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l’altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;

Appartamento in Gravina di Catania in via Puccini n. 6

L’immobile di che trattasi è posto al piano sesto ascensorato di un edificio adibito a civile abitazione e situato all’interno di un’area privata su cui insistono altri edifici a carattere abitativo, con accesso carrabile e pedonale dalla via Puccini n.6; esso è un appartamento con superficie interna di 73 mq distribuiti su unico piano, ed è composto da ingresso tramite porta blindata, piccolo disimpegno adibito a soggiorno-ufficio, e un corridoio interno che attraversa l’intera casa sul quale si affacciano n. 2 stanze da letto (due matrimoniali), un wc con vasca, lavabo, bidet e gabinetto, e altro vano adibito cucina, oltre spazio esterno con veranda a chiusura e locale lavanderia, e relativo corridoio esterno.

L’immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, n. 2 climatizzatori, presenti nelle stanze da letto, impianto citofonico e tv.

La pavimentazione dell’intero appartamento è con piastrelle di colore bianco con posa in diagonale e fuga da 2 mm, ad esclusione del wc, pavimentato con piastrelle di color azzurro di forma quadrata e posa sfalsata, e rivestimento ceramico posizionato sulle pareti di colore bianco (con altezza di mt 2,00).

L’intero appartamento è tinteggiato con idropittura lavabile di colore giallo.

L’impianto elettrico è dotato di interruttore magneto termico e differenziale ed è presente la linea di messa a terra, mentre l’impianto idraulico ha collettore esterno.

Le porte interne sono in legno con riquadri, color mogano, mentre gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, in buone condizioni, con grate in ferro antieffrazione (di colore bianco), e serranda in plastica pvc.

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

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

Il balcone esterno, limitrofo alle camere da letto, è recintato con un muretto in blocchi da manufattura per la presenza di infiltrazioni, copertina soprastante con piastrelle di colore chiaro e soprastante ringhiera in ferro per una altezza complessiva pari ad 1,10 mt.

Esternamente, sulle pareti è presente un rivestimento realizzato con pannelli in legno, in alcuni punti rovinati dalle intemperie e pertanto da sostituire.

Lo stato di conservazione del bene è nel complesso da considerarsi buono, con presenza di ammaloramenti e/o infiltrazioni nei muretti esterni, la cui sistemazione viene quantificata complessivamente in euro 1.500,00 – dicono euro Millecinquecento.

L'altezza interna dell'immobile è di 2,70 mt.

Quesito m) “determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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”;

Criterio e metodo di stima

Al fine di determinare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto un'attenta e scrupolosa indagine per ottenere il giusto valore da attribuire al bene oggetto della perizia. Le indagini sono state svolte in molteplici direzioni, utilizzando non solo i riferimenti forniti da operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, ma anche i dati ricavati da indagini eseguite attraverso internet, il tutto per raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso, si procederà alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo.

Gli immobili cioè vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato, per appartamenti con riferimento al Comune di Gravina di Catania.

Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, e considerando lo stato detentivo del cespite in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (*Sc=parametro utilizzato nelle compravendite*).

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

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

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni mentre le superfici non residenziali(SNR=Balconi) vengono considerati in ragione del 60% della loro superficie. In base alle considerazioni appena svolte e da seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario effettivo sia di:

Lotto 1: di Euro 1.200,00/mq, da cui detrarre il 15% per l'assenza di garanzia sul bene venduto, per complessivi Euro 84.109,20, per appartamento sita in Gravina (CT) in Via Puccini n. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina al Foglio 5, part.lla 491 sub.23, ctg. A/3, classe 8 R.C. € 348,61.

Il tutto per complessivi euro 84.109,20 (diconsi euro Ottantaquattromila centonove/20), a cui detrarre i soldi per la regolarizzazione della stanza da letto e dell'aggiornamento della planimetria catastale per euro 2.700,00 (diconsi euro Duemilasettecento,00) e per la sistemazione degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni da quantificarsi in euro Millecinquecento (diconsi euro Millecinquecento,00), per un totale pari a:

84.109,20 - 2.700,00 - 1.500,00 = 79.909,00 (diconsi euro Settantanovemila novecentonove,00)

Il sottoscritto determina quindi la superficie delle proprietà oggetto del mandato, come sopra definita, in base ai seguenti prospetti.

LOTTO N. 1

Immobile per civile abitazione sito in Gravina (CT), posto al piano sesto di una palazzina sita all'interno di un complesso edilizio avente ingresso dalla via Puccini n. 6, composta da n. 4,5 vani ed accessori , avente superficie interna di circa 73 mq, confinante con area sovrastante la detta via, con vano scala e con proprietà ████████, o suoi aventi causa, salvo più esatti confini. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina al Foglio 5, part.lla 491 sub.23, ctg. A/3, classe 8 R.C. € 348,61

Superficie dell'unità immobiliare	73,00 mq.
Superficie non residenziale (veranda)	14,00 mq. X 0,30 = <u>4,30 mq.</u>
Superficie non residenziale (balconi)	17,20 mq. X 0,30 = <u>5,16 mq.</u>
Superficie commerciale totale	= 82,46 mq.

Il valore di mercato dell'immobile è perciò pari a:

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

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

82,46 mq. x € 1.200,00 = € 98.952,00
(euro Novantottomila novecentocinquantadue/00)

A detrarre il 15 % per l'assenza di garanzia sul bene venduto:

€ 98.952,00 x 0,85 = € 84.109,20
(euro Ottantaquattro mila centonove/20)

Quesito n) "Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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"

Per le caratteristiche dell'immobile in oggetto è obbligata la vendita in un unico lotto.

Quesito o) "alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente informato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati"

La documentazione fotografica esterna e interna costituisce parte integrante alla presente perizia (All. P) e la planimetria catastale dell'appartamento è stata acquisita in data 16/06/2020 ed inserita nella documentazione richiesta dal CTU agli Uffici competenti.

Quesito p) "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";

La procedura riguarda l'atto di pignoramento sul bene sopracitato, i cui diritti e oneri reali ricadono per intero sul debitore esecutato Sig.ra [REDACTED].

Quesito q) "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";

La procedura interessa il bene interamente di proprietà della Sig.ra [REDACTED]





4. Conclusioni

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatomi, sono a disposizione del Magistrato per eventuali chiarimenti in merito e per qualsiasi altro intervento di natura tecnica richieda la mia figura nella risoluzione della controversia.



Catania, 14/10/2020



Il consulente tecnico d'ufficio



Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

