

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 161/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

BBC NPLS 2018 SRL

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com, -- PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

Tribunale di Catania**Sesta Sezione Civile****Sezione esecuzioni Immobiliari****Relazione Tecnica-Estimativa****Oggetto:**

Valutazione economica di immobile per civile abitazione

Localizzazione:

- Catania
- Via Filippo Eredia n.10

Procedura N. 161/2021

BCC NPLS 23018n / Debitrice
esecutata

G.E.**Dott. ssa Venera Fazio**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.**Ing. Angelo Brafa**

Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania

Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

161_2021_Relazione_Tecnica

Deposito:

- Cancelleria Sezione Esecuzioni
Immobiliari
- Presso Studio

Rev.1**Data:**

Il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del
18 Luglio 2024

Timbro**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

INDICE

PREMESSA 4

OPERAZIONI PERITALI 7

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 7

1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI 8

2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI 9

3 DESCRIZIONE IMMOBILI 15

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI 18

4 SCOPO DELLA STIMA 18

5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA 19

6 FONTI DOCUMENTALI 21

7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE 21

8 CONSISTENZA COMMERCIALE 22

9 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI 23

10 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA 30

11 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA 32

12 RILIEVO FOTOGRAFICO 34

13 DIVISIBILITÀ 34

14 PROGETTO DI DIVISIONE 35

CONCLUSIONI 35

ALLEGATI 36

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Premessa

In esito al decreto di nomina del 23/05/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato 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 tacite di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

1. 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dall'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano 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 trovino, le caratteristiche e

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

- e. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. allegghi 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito, come richiesto dal Giudice nel decreto di nomina.

Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC al procuratore della parte creditrice e tramite raccomandata al debitore, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 14/06/2024. La raccomandata inviata al debitore, non è stata ritirata. Il sottoscritto, ha lasciato una comunicazione nella buca delle lettere, fissando una nuova data per le operazioni peritali, per il giorno 21 giugno 2024. Anche in questa data il sottoscritto, non ha trovato il debitore, ed è stata lasciata ulteriore comunicazione con data sopralluogo per il giorno 02/07/2024. Prima del giorno indicato, sono stato contattato telefonicamente dal debitore disponibile a presenziare alle operazioni di sopralluogo. Alla data stabilita, le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, dell'immobile
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n.2).

Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

QUESITO	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;
A	

Con il Pignoramento Immobiliare della BCC NPLS 2018 srl con sede a Roma, che ha dato origine al procedimento n.161/2021,

nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente bene immobile:

- "immobile nel comune di Catania, Via Filippo Eredia snc, di vani 4,5 al piano rialzato, Censito al catasto fabbricati, al foglio 20, p.lla 413, sub. 1, cat. A3;

1 Dati Identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

Unità immobiliare dal 14/04/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio Urbano	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	MiroZona	Categoria	Classe Costruttiva	Superficie Catastale	Esadito	
1		20	413	1			A/A	A	4,5 vani	totale 95 m ² lotto 413 sub. 1, superficie: 91 m ²	Euro 200,01
VARIAZIONE TOPOGRAFICA DEL 14/04/2020 Particella 413/01/01 e 02/01/01 VARIAZIONE TOPOGRAFICA PARTICELLA 413/01/02/01											
Indirizzo		CANTICCI-MOTICCI, 1000001				Comune		Catania		M.C.A.	
Posizione											

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

i beni sopra indicati sono intestati al signor [REDACTED] xx nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 100/100 dal 27/07/2011 per atto pubblico di compravendita. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed il titolare del cespite pignorato.

I dati identificativi degli immobili, in particolare quelli catastali, risultano correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile.

1.2 Confini

L'immobile pignorato confina:

- A nord con corpo scala ed altra unità immobiliare,
- A sud con area proprietà [REDACTED] pertinenza delle palazzine popolari,
- Ad est con area proprietà [REDACTED], pertinenza delle palazzine popolari,
- Ad ovest con Via Filippo Eredia,

2 Proprietà dei beni pignorati**2.1 Correttezza dati Pignoramento**

QUESTO 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 del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 06/05/2021 ai nn. 0184/15114, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quote pignorata	Note
1	Appartamento sito in Catania Via Francesco Eredia n.10, posto al piano rialzato, composto da 4,5 vani ed accessori. Censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20, p.lla 413, sub. 1, cat. A/3, cl.3, vani 4,5, rendita E. 290,51"	Piena proprietà	Nella visura catastale l'immobile risulta identificato al piano terra, nella realtà è ubicato al piano rialzato

2.2 Verifica quota proprietà

QUESTO 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;

L'immobile sopra identificato, è pervenuto al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita del 27/07/2011, rogato dal notaio Alberto Spina notaio in Catania, trascritto a Catania il 28/07/2011 ai nn.40593/28820.

2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente agli immobili pignorati, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO 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;

È stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. L'immobile sopra identificato, è pervenuto al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita del 27/07/2011, rogato dal notaio Alberto Spina notaio in Catania, trascritto a Catania il 28/07/2011 ai nn.40593/28820 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED]

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 06/05/2021, a firma del notaio Anna Calvelli notaio in Rende, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO F accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sull'immobile pignorato, sito in Catania, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, trascritta il 28/07/2011 ai nn. 6072/40594 a garanzia di mutuo fondiario del 27/07/2011 a rogito del notaio Spina Alberto, Notaio in Catania, Rep.10946/7269, contro [REDAZIONE] ed a favore Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A., gravante per la piena proprietà sopra l'immobile pignorato,
- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 06/05/2021 ai nn.20184/15114 a Favore di Bcc Npls 2018, contro [REDAZIONE] [REDAZIONE] gravante sulla piena proprietà dell'immobile sopra descritto ovvero:
 - a. Abitazione di tipo popolare (A/3) in Catania in catasto al foglio 20, part.413 sub.1.

Conformità dei dati catastali

QUESITO 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 o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche aggiornate), (allegato n.3), dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

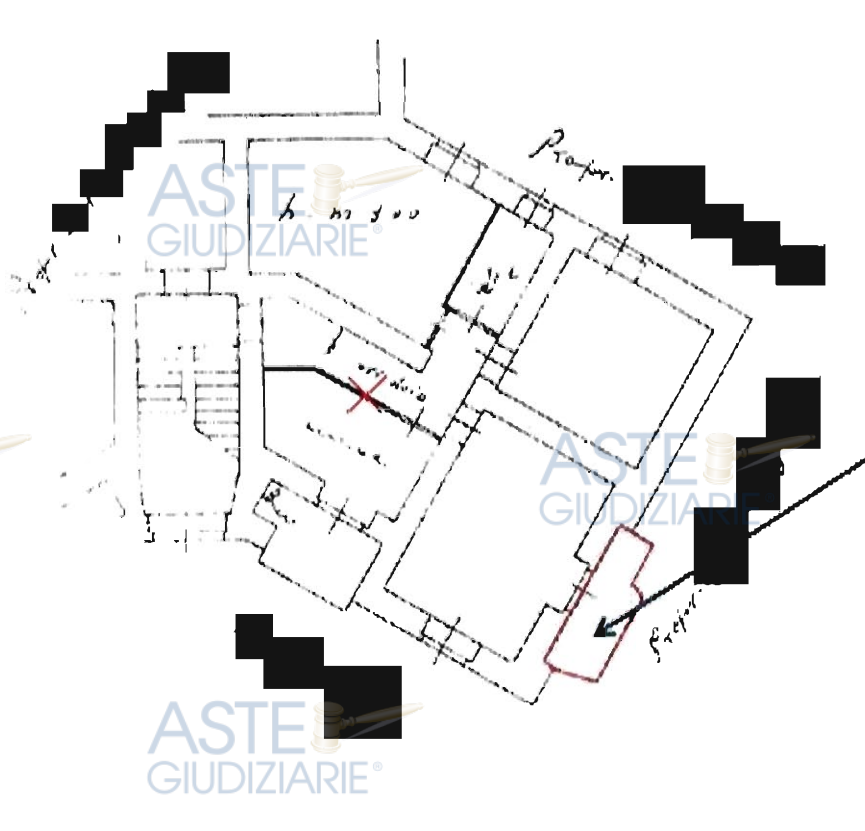
- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

Dalla consultazione della planimetria catastale, depositata al N.C.E.U. si evince che la configurazione spaziale rappresentata nella relativa scheda, risulta negli atti catastali sin dal 12/12/1957, data di presentazione di accatastamento. Dal confronto tra quanto risultante negli atti catastali depositati e quanto rilevato allo stato

attuale nell'immobile (stato di fatto), si evincono alcune difformità costituite da:

1. nella planimetria catastale, nel prospetto sud, è rappresentato un balcone che nella realtà non è presente, nella palazzina nel prospetto sud, i balconi iniziano dal primo piano in su.
2. La parete che divide il corridoio con la cucina è stata in parte eliminata,

Nella tabella sotto, si riporta la planimetria catastale e la planimetria con indicazione delle modifiche rispetto allo stato dei luoghi

Planimetria abitazione,	TAV.1
	<p>✦ Planimetria catastale Ultima planimetria in sito,</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>Balcone non presente nella realtà</p> </div>

La planimetria catastale non è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi. La difformità relativa al balcone, per stato dei luoghi, si considera presente sin dall'inizio della costruzione della palazzina e non trattandosi di una modifica strutturale successiva, sarà dunque, necessario provvedere solo all'aggiornamento della relativa pianta catastale mediante presentazione di DOCFA Documento Catasto Fabbricati.

Tutti i costi necessari alla suddetta regolarizzazione saranno decurtati dalla stima commerciale del bene.

2.3 Destinazione Urbanistica

QUESITO indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato **H** di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Trattandosi di edificio per civile abitazione, relativamente agli immobili pignorati, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Sotto il profilo urbanistico si attesta che l'immobile, realizzato fine anni '50.

2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **I** 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;

- La planimetria catastale dell'appartamento, riporta come data di compilazione il 12/12/1957,
- Si tratta di una palazzina facente parte di un complesso di palazzine tipologie popolare costruite negli anni cinquanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania,
- Nell'atto di compravendita del 27/07/2011, rogato dal notaio Alberto Spina, la parte venditrice dichiara ai sensi e per gli effetti dell'art.17 comma 2 della legge 28/02/1985 n.47 che le opere relative all'immobile in oggetto, sono state iniziate in data antecedente al 01/09/1967 e che all'immobile non sono state apportate modifiche,
- Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, è stato accertato che l'unica difformità significativa è relativa al balcone prospetto lato sud che non risulta

realizzato all'origine pur presente nella planimetria catastale.

Per quanto sopra, si ritiene l'appartamento urbanisticamente regolare.

Spese per regolarizzare l'immobile:

per regolare le difformità catastali è necessario presentare una DOCEFA per un costo di circa 800€ comprese le spese tecniche.

QUESITO J In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Vedasi risposta quesito precedente.

QUESITO 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^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 o 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 connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.

Vedasi risposta quesito I.

QUESITO 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;

Vedasi risposta quesito I.

2.5 Vincoli e Spese

QUESITO 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

Non risultano trascritti, vincoli o provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO N verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito 6), che qui si intendono integralmente riportate.

QUESITO 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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.

QUESITO 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;

Non è stato possibile accertare tali spese.

2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO 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.

In occasione del sopralluogo presso le unità pignorate, è emerso che attualmente l'appartamento è abitato da persone diverse dal debitore, tra le parti non risulta contratto di affitto.

3 Descrizione immobili

QUESITO 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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

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;

Descrizione sintetica della zona e del fabbricato:

L'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, oggetto di valutazione, è sito nel quartiere periferico Nesima di Catania. Fa parte di un complesso di palazzine per l'edilizia popolare costruite alla fine degli anni cinquanta. Il complesso è ubicato quasi a ridosso della circonvallazione di Catania e dunque per la sua ubicazione, risente di elementi negativi connessi al traffico veicolare. Il fabbricato a torre con geometria a tre tronchi, costituito da cinque livelli fuori terra, ha un corpo scala centrale senza ascensore, è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio, solai in latero cemento, intonaco esterno a base cementizia, infissi esterni in alluminio provvisti di tapparelle, ringhiere in ferro, copertura con tetto a falde. Esternamente la palazzina si presenta in mediocre stato di manutenzione.



ASTE GIUDIZIARIE



❖ Vista aerea con indicazione della palazzina e della via di accesso

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



❖ Vista aerea con indicazione della palazzina e della via di accesso

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



❖ Individuazione immobile

ASTE GIUDIZIARIE

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Descrizione Abitazione:

L'appartamento ubicato al piano rialzato, è accessibile tramite un portone in legno, che immette direttamente in un piccolo vano ingresso corridoio, l'unità abitativa di compone

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U. Ing. Angelo Brafà

Pagina 17 di 36

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



di tre vani, una cucina con balcone che volge su via F. Eredia, corridoio e bagno.

I locali abitativi sono tutti rifiniti con pavimentazione in ceramica, muri intonacati e pitturati, soffitti rifiniti, bagno con piastrelle nella parte muraria, infissi in alluminio color bianco e porte interne in legno.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia, la produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico.

Stato conservativo e manutenzione:

L'appartamento necessita di una ordinaria ristrutturazione, sono presenti zone della pavimentazione con mattonelle rotte, tracce di umidità in prossimità delle colonne di scarico, l'impianto elettrico presenta collegamenti volanti e fili fuori traccia,

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.

- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame,

quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

6 Fonti Documentali

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito

- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

8 Consistenza Commerciale

8.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

8.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Comune di Catania, immobile sito in via Francesco Eredia n.10 piano rialzato Superficie Commerciale				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
R	ingresso corridoio	10,00	1,00	10,00
R	vano 1	21,00	1,00	21,00
R	vano 2	20,00	1,00	20,00
R	vano 3	23,00	1,00	23,00
R	cucina	12,00	1,00	12,00
R	Balcone cucina	5,00	0,25	1,25
R	bagno	5,50	1,00	5,50
	Totale Superfici	96,50		92,75
		Superficie Commerciale		92,75

9 Determinazione Stima immobili

9.1 Stima Comparativa

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, si precisa di aver proceduto in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, nei termini di seguito riportati:

1. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti* (confronto desunto da transazioni reali). La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti, di immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione. I prezzi

sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari. Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'10%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" 1° trimestre 2022" pubblicato dalla Banca d'Italia tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Comparabili per il segmento abitativo						
n	Tipologia	Localizzazione	Stato Mensile (m)	Superficie (mq)	Prezzo offerta (€)	Prezzo unitario (€/mq)
1	appartamento tre vani	Via Emanuele Filiberto	discreto	60	€ 69.100,00	115,17
2	appartamento tre vani	Via Lorenzo Milani	discreto	76	€ 78.100,00	102,76
3	appartamento tre vani	Via Lorenzo Milani	discreto	70	€ 68.100,00	97,29
4	appartamento tre vani	Via Leopoldo Nobili	discreto	65	€ 70.100,00	107,85
5	appartamento tre vani	Via Lorenzo Milani	discreto	72	€ 67.100,00	93,06
					Valore Medio	102,85
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						752,27

La media dei valori ponderati di questi cinque immobili scelti sul mercato corrente delle offerte immobiliari, decurtata dello sconto trattativa presunto:

$$V = 752,27 \text{ €/mq}$$

2. *Analisi critica dei comparabili indiretti* (confronto desunto da osservatori immobiliari). La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2023. Gli elementi economici che

vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agazia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Sono stati altresì utilizzati i valori correnti di mercato forniti dal Borsino Immobiliare

Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare																																																																																																									
Valori		reddito		saggio																																																																																																					
Valori OMI 2023/2 Comune: CATANIA Zona OMI: 05P/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100		Valori OMI 2023/2 Comune: CATANIA Zona OMI: 05P/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100		Valori OMI 2023/2 Comune: CATANIA Zona OMI: 05P/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni di tipo residenziale</td> <td>Normale</td> <td>700</td> <td>1.050</td> </tr> <tr> <td>Autonome</td> <td>Normale</td> <td>700</td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>1.000</td> <td>1.500</td> </tr> <tr> <td>Case sparse</td> <td>Normale</td> <td>100</td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>400</td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>1.200</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>1.000</td> <td>1.500</td> </tr> </tbody> </table>		Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni di tipo residenziale	Normale	700	1.050	Autonome	Normale	700	1.000	Box	Normale	1.000	1.500	Case sparse	Normale	100	1.000	Magazzini	Normale	400	1.000	Negozi	Normale	1.200	2.000	Uffici	Normale	1.000	1.500	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologie reddito</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni di tipo residenziale</td> <td>Normale</td> <td>3,5</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo autonomo</td> <td>Normale</td> <td>3,5</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>Autonome</td> <td>Normale</td> <td>3,7</td> <td>4,8</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>4,0</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>Case sparse</td> <td>Normale</td> <td>4,0</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>7,0</td> <td>8,5</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>5,0</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>4,0</td> <td>4,0</td> </tr> </tbody> </table>		Tipologie reddito	Stato	Min	Max	Abitazioni di tipo residenziale	Normale	3,5	5,2	Abitazioni di tipo autonomo	Normale	3,5	5,2	Autonome	Normale	3,7	4,8	Box	Normale	4,0	4,0	Case sparse	Normale	4,0	4,0	Magazzini	Normale	7,0	8,5	Negozi	Normale	5,0	10,0	Uffici	Normale	4,0	4,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologie edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni di tipo residenziale</td> <td>Normale</td> <td>4,70%</td> <td>4,15%</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo autonomo</td> <td>Normale</td> <td>4,20%</td> <td>4,25%</td> </tr> <tr> <td>Case sparse</td> <td>Normale</td> <td>5,40%</td> <td>5,25%</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>4,00%</td> <td>4,00%</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>6,50%</td> <td>6,50%</td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>8,50%</td> <td>7,00%</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>4,80%</td> <td>4,80%</td> </tr> </tbody> </table>		Tipologie edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni di tipo residenziale	Normale	4,70%	4,15%	Abitazioni di tipo autonomo	Normale	4,20%	4,25%	Case sparse	Normale	5,40%	5,25%	Box	Normale	4,00%	4,00%	Magazzini	Normale	6,50%	6,50%	Negozi	Normale	8,50%	7,00%	Uffici	Normale	4,80%	4,80%
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																						
Abitazioni di tipo residenziale	Normale	700	1.050																																																																																																						
Autonome	Normale	700	1.000																																																																																																						
Box	Normale	1.000	1.500																																																																																																						
Case sparse	Normale	100	1.000																																																																																																						
Magazzini	Normale	400	1.000																																																																																																						
Negozi	Normale	1.200	2.000																																																																																																						
Uffici	Normale	1.000	1.500																																																																																																						
Tipologie reddito	Stato	Min	Max																																																																																																						
Abitazioni di tipo residenziale	Normale	3,5	5,2																																																																																																						
Abitazioni di tipo autonomo	Normale	3,5	5,2																																																																																																						
Autonome	Normale	3,7	4,8																																																																																																						
Box	Normale	4,0	4,0																																																																																																						
Case sparse	Normale	4,0	4,0																																																																																																						
Magazzini	Normale	7,0	8,5																																																																																																						
Negozi	Normale	5,0	10,0																																																																																																						
Uffici	Normale	4,0	4,0																																																																																																						
Tipologie edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																						
Abitazioni di tipo residenziale	Normale	4,70%	4,15%																																																																																																						
Abitazioni di tipo autonomo	Normale	4,20%	4,25%																																																																																																						
Case sparse	Normale	5,40%	5,25%																																																																																																						
Box	Normale	4,00%	4,00%																																																																																																						
Magazzini	Normale	6,50%	6,50%																																																																																																						
Negozi	Normale	8,50%	7,00%																																																																																																						
Uffici	Normale	4,80%	4,80%																																																																																																						

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agazia delle Entrate II semestre 2023 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata: (superficie lorda, stato conservativo Normale) valore minimo: € 700,00; valore massimo: € 1.050,00; La lettura dei comparabili per abitazioni di tipo civile e stato d'uso "normale" riporta il minimo valore unitario di poco inferiore al valore massimo OMI.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Valori Borsino Immobiliare: Catania Via San Nicola al Borgo

Categoria	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Abitazioni in stabili di 1ª fascia	1.022	1.335	1.649
Abitazioni in stabili di fascia media	882	1.156	1.429
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	665	816	967

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a Giugno 2023 variabili tra valori minimi €/mq 665,00, massimo €/mq 967,00; abitazioni in stabili di fascia media, più prossime alla categoria del bene in esame,

3. Agenzie immobiliari:

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame

$$V = da 1.000,00 \text{ €/mq a } 800,00 \text{ €/mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima unitario:

	Valore Medio di Stima	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	752,27
2	Valore OMI Max	1050,00
3	Valore OMI min	700,00
4	Valore Borsino Immob. Max	967,00
5	Valore Borsino Immob. min	665,00
6	Agenzie valore Max	1000,00
7	Agenzie valore min	800,00
	Valore medio unitario	847,75

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_{\text{q}}$$

$$V_{\text{mp}} = V_{\text{m}} \times K_{\text{glob}} = \text{valore medio ponderato}$$

V_{m} = valore medio ricavato da indagini di mercato

K_{glob} = somma dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

Coefficiente Correttivo "Kglob"

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

Ke Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano. Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base. Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori, densità, edilizia.

Ki Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani.

Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,90$, che tiene conto anche degli eventuali costi di manutenzione straordinaria necessari per consolidare il piano di calpestio del terrazzo e della copertura vano scala condominiale per cui si ha:

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	047,75
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,90
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	159,55
Sc	Superficie Commerciale P1+P3+Area esterna [mq]	92,75
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 70.448,25
	Valore di Stima	€ 70.448,25

Nel determinare la corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'appartamento e delle

aree comuni che lo compongono, comparati con il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica recessiva.

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'abitazione e del deposito sia pari a:

$V = \text{€ } 70.500,00$ valore abitazione per comparazione

9.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce.

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$V_m = R_n / r$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, che restituisce valori che vanno da un minimo di € 2,5 per mq ad un massimo di € 3,7 per mq, che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci che restituiscono un valore di 3,0 €/mq.

Assumendo quale dato di partenza quest'ultimo valore, si avrà:

Reddito Annuale lordo		
Reddito lordo mensile - Rlm	3,0	€ 99,0
Reddito lordo Annuale - Rla	12	€ 1.188,00
		€ 3.339,00

Spese		
manutenzione (2-2%)	2%	Non necessita di continue
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato
Inutilizzabilità (1-2%)	1%	Immobile supponibile sfitto per brevi periodi
Assicurazioni (0-3%)	0,50%	quota media
Ammortamento (1-2,5%)	2%	quota media
Amministrazione (1-3%)	2%	Immobile privato
Imposte (13%)	13%	quota media
Totale	22%	

Reddito Annuale netto	
Superficie Commerciale = Sc	92,75
Valore locatorio = Vl	3,00 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	278,25 €
Reddito lordo annuale - Rla=Rlmx12	3.339,00 €
Spese Sp = Rla-Sp	€ 2.177,89
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 1.161,11

Stima del tasso di capitalizzazione

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4,0%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;
- ✓ Caratteristiche intrinseche;
- ✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunta	deduzione	Motivazioni
GARANTISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Qualità, integrità e attività del debitore	= 0,27	0,00	0,00	Positivo e serio
Assunzione dell'ente	= 0,28	0,00	0,20	Buona presenza al perfezionamento dell'ente
Tipologia e qualità dell'immobile	= 0,10	0,20	0,00	
Importanza del bene nell'insieme	= 0,00	0,50		Importanza del bene nel complesso dell'immobile
Spese di gestione, manutenzione	= 0,00	0,00		Assenza di spese di gestione
GARANTISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Posizione del bene	= 0,00	0,00	0,00	Assenza di problemi
Tipologia di immobile	= 0,20	0,00	0,20	buona presenza di servizi di qualità
Qualità dell'immobile	= 0,00	0,00	0,01	buona qualità
Dimensioni dell'immobile	= 0,00	0,00	0,00	presenza di servizi e spazi
GARANTISTICHE INTRINSECHE				
Grado di usura dell'immobile	= 0,10	0,10	0,00	Grado di usura dell'immobile
Stato di conservazione	= 0,10	0,10	0,00	Stato di conservazione
Età dell'immobile	= 0,10	0,10	0,00	età dell'immobile
GARANTISTICHE PRODUTTIVE				
Passività del bene	= 0,00	0,00	0,00	Assenza di passività
Qualità del bene	= 0,01	0,00	0,01	Qualità del bene
Totale		1,30	-0,75	0,54

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con aggiunta complessiva di 0,54%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 4,54%, per cui si ha:

Valore di stima per Capitalizzazione	
Saggio di capitalizzazione	4,00
aggiunta /deduzione	0,54
Saggio finale r	0,0454
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 73.546,26

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via analitica dell'abitazione e del deposito sia pari a:

V = € 73.546,26 valore abitazione per capitalizzazione

10 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Al valore medio ottenuto saranno apportati gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

Considerato che l'aggiudicatario dovrà sostenere degli oneri per la regolarizzazione catastale delle opere, il sottoscritto, sulla scorta di calcoli effettuati in fogli separati, in relazione alle spese da sostenere, ritiene equo applicare i seguenti deprezzamenti:

Tabella Detrazioni

Regolarizzazione urbanistica: Stima costi per presentazione pratica edilizia, oneri concessori, oneri professionali necessari per regolarizzazione opere interne, mansarda, scala, terrazzo ecc.	€ 0,00
Regolarizzazione catastale: Stima costi per presentazione DOCFA	€ 800,00
ripristino aree: Stima previste per ripristino opere non sanabili	€ 0,00
Totale Spese	€ 800,00

QUESTO tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato **T** 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;

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente ed in considerazione anche dell'incertezze della regolarizzazione amministrativa dell'immobile;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);

6) eventuali spese condominiali non pagate, relative al ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

Considerando tutte le detrazioni sopra specificate, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima Appartamento		
V1	Valore stimato per Comparazione	€ 70.448,26
V2	= valore stimato per Capitalizzazione	€ 70.546,26
V3	= Valore di Mercato Stimato = (V1 _{comparazione} +V2 _{capitalizzazione})/2	€ 71.997,26
Vs	= valore spese stimate per Regolarizzazione urbanistica	€ 000,00
Vr	Valore reale V3-Vs (valore di mercato meno le spese)	€ 71.997,26
Vba	= Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 60.517,67
Prezzo Base D'asta Arrotondato		€ 61.000,00

$V = € 61.000,00$ valore base d'asta immobile pignorato

11 Considerazioni e piano di vendita

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

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche degli immobili, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, sito a Catania, via Filippo Eredia n.10, piano rialzato, composto da: un vano ingresso corridoio, tre stanze principali senza balconi, una cucina abitabile con balcone, un bagno, per una superficie commerciale di circa 93 mq.

Identificativo catastale:

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 20, part.413 sub.1, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

la planimetria castale dell'immobile, riporta come data di presentazione il 12/12/1957, l'immobile risulta edificato al

in data antecedente al 01/09/1967, in area dove non sussisteva l'obbligo della licenza edilizia, pertanto l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica fermo restando che la palazzina è stata edificata nell'ambito di un programma di edilizia popolare dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania, quindi necessariamente è stato realizzato a seguito di regolare licenza edilizia. Durante il sopralluogo non sono emerse modifiche per le quali sarebbe stato necessario presentare autorizzazione edilizia pertanto l'appartamento si considera urbanisticamente regolare.

Stato di conservazione:

L'appartamento necessita di una completa manutenzione ordinaria

Confini:

L'immobile pignorato confina:

- A nord con corpo scala ed unità immobiliare,
- A sud con area proprietà [REDACTED] pertinenza delle palazzine popolari,
- Ad est con area proprietà [REDACTED] pertinenza delle palazzine popolari,
- Ad ovest con Via Filippo Eredia.

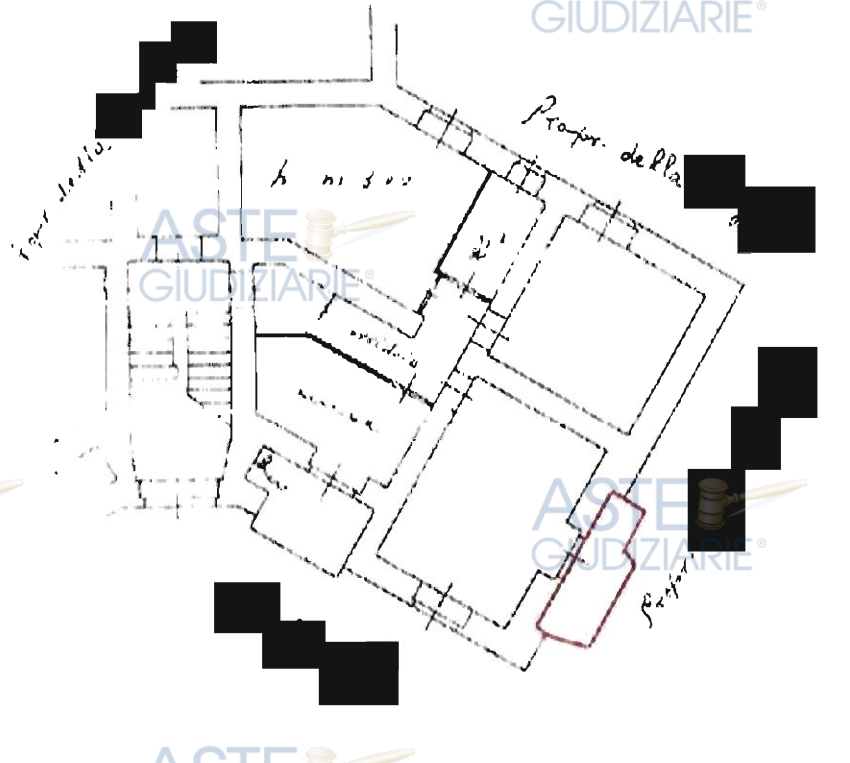
Stato di occupazione:

L'abitazione è occupata da una famiglia, si presume senza contratto di affitto.

Planimetria:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Planimetria abitazione, estratto di mappa	TAV.4
	✦ Planimetria catastale

Valore a base d'asta del lotto:

V = € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

12 Rilievo Fotografico

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

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento (allegato n.4). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

13 Divisibilità

QUESITO 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;

Gli immobili risultano pignorati per intero ed il debitore è l'unico titolare di diritti reali in capo ad essi, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

14 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il
X 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente

Vedasi paragrafo precedente.

Conclusioni

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Base D'asta				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Appartamento	Catasto Fabbricati Catania, Foglio 20, part. 413, sub. 1	Intera piena proprietà di una appartamento distribuito al piano rialzato, da una palazzina di componenti cinque abitazioni, di tipo popolare, sito a Catania via Filippo Ercidia n.10	€ 61.000,00
Totale Valore Lotto				€ 61.000,00

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Firmato Da: BRAFA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N°

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 18 Luglio 2024

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Firmato digitalmente

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti