

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

## SESTA SEZIONE

Proc. esecutiva immobiliare n. **RGE 638/2020**

Promossa da **HDI ASSICURAZIONI S.P.A.**

nei confronti di -

**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE****ABITAZIONE****SITA IN VIA ACQUICELLA 189 - CATANIA**

MAGGIO 2024

**Creditore Procedente:**

**HDI ASSICURAZIONI S.P.A. con sede legale in Roma CF 04349061004 rappresentata e difesa**  
dall'avvocato Ettore CAPPuccio del Foro di Napoli, PEC:  
ettorecappuccio@avvocatinapoli.legalmail.it;

**1. NOMINA**

Con ordinanza del 4-3-24 notificata a mezzo PEC dalla Cancelleria del Tribunale il Giudice delle esecuzioni in data 5 Marzo, la dott.ssa Venera FAZIO, incaricava lo scrivente, ing. Agatino Bonaccorsi iscritto al n. 2164 dell'ordine degli ingegneri della provincia di Catania, di procedere alla redazione della relazione di stima e verifica urbanistica del compendio pignorato composto dal seguente cespite:

- 1) APPARTAMENTO in Catania sito in Acquicella n. 189, piano terra categoria A/4 vani 4,5**
- 2) LOCALE DEPOSITO in Catania sito in Acquicella n. 191 piano terra categoria C/2 mq 9**



## 2. OPERAZIONI PERITALI

---

Ricevuta la notifica dell'avvenuta nomina, lo scrivente provvedeva al **Giuramento di rito** con deposito telematico in cancelleria. In data **20.05.2024** lo scrivente dopo aver preso direttamente contatto con il debitore esecutato poteva prendere diretta visione dei luoghi, eseguendo rilievi metrici e fotografici. Al termine del sopralluogo veniva redatto il verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto dal debitore.

### ALL. 01: VERBALE DI SOPRALLUOGO

## 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO DEL GIUDICE

---

**3.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;

Il pignoramento colpisce **due unità immobiliari, con le precisazioni di cui al punto 2:**

- 1) **ABITAZIONE** sita in **Catania**, via **Acquicella** civico **189**, piano terra, censita al foglio **69** particella **11857**, sub **1** categoria **A/4**, classe **6** vani **4,5**, rendita **€ 209,17**;
- 2) **VANO DEPOSITO** di mq **9** stessa via, piano terra censito al sub **7** con ingresso dal civico **191**. Questo cespite oggi non ha una sua identità autonoma essendo stato abusivamente inglobato all'abitazione

*Sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo lo scrivente Esperto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ATTESTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*la piena corrispondenza fra i dati in atti, quali indicati cioè in seno all'atto di precetto ed al successivo Atto di pignoramento e lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.*

Si allega:

**(ALL. 02-03-04)**

**VISURA CATASTALE**

**PLANIMETRIA CATASTALE**

**ESTRATTO DI MAPPA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3.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;

Lo scrivente Esperto, visti:

- *L'atto di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario non notificato a mani del debitore ma depositato alla casa comunale e riconsegnato all'avv. ██████ unito di titoli in data 28.10.2020*
- *la nota di trascrizione alla conservatoria del 3-12-20 (47762/31846);*

### ATTESTA

la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, la corrispondenza fra l'atto e la relativa nota e che inoltre il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore che risulta in effetti proprietario in ragione del 100% del cespite colpito.

Si allega:

**(ALL. 05)**

**NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO**

**3.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;

Il bene oggetto di pignoramento appartiene al sig. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni. Il sig. [REDACTED] è divenuto unico proprietario dei cespiti staggiti, tramite due distinti atto di compravendita. La prima metà venne acquistata con atto del 2000 del quale si allega copia in quanto anteriore al ventennio e la seconda metà con atto del 2009 del quale non si allega copia in quanto entro il ventennio

**(ALL. 06)**

**Atto di compravendita**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3.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;

I passaggi di proprietà nel ventennio sono i seguenti:

**ATTUALE PROPRIETA'**. Atto di compravendita del secondo 50% in notar Giuseppe REINA di Catania del **6.4.2009** (rep. 39151, raccolta 21230) trascritto il 5-5-2009 (27.684/17.104) da potere di [REDACTED]. Con tale atto il sig. [REDACTED] diventa unico proprietario dei cespiti staggiti

**P** [REDACTED]  
A [REDACTED] l'immobile era pervenuto in ragione del 50% ciascuno in p [REDACTED] on atto in notar Sebastiano LAURINO di Catania del **28.9.2000** (rep. 157.696, raccolta 8.850) trascritto il 3-10-2000 (32007/23605)

**PRIMO PASSAGGIO**

Ai coniugi [REDACTED] i cespiti erano pervenuti da potere di [REDACTED] ata il 2.4.1928 con atto ai rogiti del notar Sebastiano LAURINO di Catania del **27.6.1991** (rep. 150.023) trascritto il 18-7-1991 (30464/21620)

**Si può affermare che la continuità della trascrizione ventennale è formalmente corretta.**

**3.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 sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

**TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA È COMPLETA per cui è possibile procedere nella stesura della relazione peritale.**



**3.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;**

Sul bene grava la seguente formalità:

- 1) *TRASCRIZIONE di verbale di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione del 3.12.2020®  
Registro particolare 31846 – Generale 47762 del Tribunale di Catania (rep. 9413 del 6.12.2021)  
Verbale Pignoramento immobili*



**3.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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Gli immobili pignorati sono catastalmente identificati come segue:

### **APPARTAMENTO**

Foglio 69 - Particella 11857 Sub 1

Categoria A/4 classe 6 consistenza vani 4,5 piano Terra

Superficie mq 72 escluse aree scoperte

La planimetria catastale è stata presentata in data 15-4-1958 prot. n. 633 e non è mai stata aggiornata pur in presenza di modifiche apportate all'immobile.

### **Tali modifiche riguardano:**

- 1) l'ingresso non avviene più dall'interno ma da una apertura su strada ai tempi (1958) segnata come finestra
- 2) varie modifiche interne e chiusura con struttura precaria del cortile
- 3) mancata indicazione dello spazio pertinenziale retrostante

### **DEPOSITO**

Foglio 69 - Particella 11857 Sub 1

Categoria C/2 classe 4 consistenza mq 9 piano Terra

La planimetria catastale del cespite non esiste agli atti. In realtà il cespite è oggi inglobato senza soluzione di continuità con l'appartamento.



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

L'immobile ricade in centro abitato consolidato per cui il terreno è privo di suscettività edificatoria PER CUI NON OCCORRE ACQUISIRE il CDU



**3.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;

L'edificio venne realizzato in data antecedente al 1967, come attestato dalla data di presentazione della planimetria catastale in spazi attigui al cimitero e quindi certamente esterni al perimetro del centro abitato e quindi si presume regolarmente edificato "ex lege".

Lo scrivente ha anche fatto domanda all'archivio storico del comune di Catania ma non esiste documentazione di progetto per l'intero edificio

Attualmente non vi è conformità catastale né urbanistica per le seguenti ragioni:

1. modifica prospetto con trasformazione di finestra in porta di ingresso;
2. chiusura porta di ingresso su androne condominiale
3. accorpamento dell'appartamento con il deposito
4. modifiche interne
5. chiusura del cortile con destinazione residenziale (cucina)

**(ALL. 07)**

Planimetria con difformità

**(ALL. 08)**

Richiesta progetto e risposta comune.

**3.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;

L'intervento eseguito in assenza di titolo è sanabile con una SCIA in sanatoria sia per quanto riguarda l'accorpamento che per il recupero abitativo del deposito. Per quanto riguarda le partizioni interne realizzate non è possibile mantenerle con destinazione residenziale in quanto gli ambienti hanno dimensioni inferiori a mq 9 e sono privi di aperture. La veranda può essere sanata con una C.i.l.a. ai sensi della legge regionale n. 4 del 2003 pagando una oblazione di 50 euro al mq per circa 17 mq e complessivi euro 865, oltre spese tecniche. Ovviamente la destinazione abitativa non può essere regolarizzata. Essendo l'abuso del 2009 non vi era la possibilità di attingere alle sanatorie straordinarie (l'ultima risale all'anno 2003).



**3.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 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.

Le ragioni del credito sono successive alla pubblicazione della legge 269/2003 che qui non è quindi invocabile.



**3.1.** 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;

Gli abusi commessi sono insanabili per via ordinaria e quindi non vi è nulla da demolire. Le tettoie non possono comunque essere recuperate ai fini abitativi.



**3.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 formalità, vincoli ed oneri di sorta a carico del cespite pignorato.



**3.n.** verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Non risultano formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale di sorta a carico del cespite pignorato.



**3.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 non risulta gravato da censo, livello o uso civico





**3.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;**

Si tratta di dati non rilevabili in quanto non vi è amministratore condominiale



3.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

L'appartamento è utilizzato in forma promiscua. Sulla strada sopra l'ingresso esiste ancora l'insegna di una attività di tipo [REDACTED] spletata nel salottino di ingresso. La parte retrostante è stata alla meglio sistemata come residenza del debitore con la moglie ed il figlio.



**3.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;

L'abitazione in esame appartiene ad un fabbricato di antica costruzione con facciata in stile neoclassico con due cespiti al piano terra e portone di ingresso centrale. Il piano primo è di antica costruzione mentre si registra la presenza di una sopraelevazione abusiva al piano secondo. Il cespite ha tutte le caratteristiche di una attività commerciale anche se mantiene la vecchia categoria catastale A/4 ed infatti l'ingresso è quello di una bottega sul piano strada e la prima stanza è predisposta per il ricevimento del pubblico. In tempi recenti il debitore ha profondamente stravolto la parte retrostante, accorbandola con il deposito e ricavando alla bell'e meglio due vani uso camera da letto, uno con dimensioni inferiori a mq 9, ed entrambi senza infissi sull'esterno. Dall'ex deposito è stato ricavato un bagno ed una microscopica camera da letto. Nel cortile insisteva un locale "cesso" oggi non più presente per far spazio ad un ambiente coperto con lamiera grecata. È presente un piccolo cortile probabilmente pertinenziale al deposito ed infine all'estremità dell'appartamento in spazio pertinenziale non indicato nella planimetria catastale è presente un ulteriore vano, adibito a cucina e con angolo doccia, oggi coperto con struttura in legno. Le rifiniture sono dignitose e di recente realizzazione come ben indicato nel repertorio fotografico allegato.

I dati metrici di nostro interesse sono i seguenti (riportati anche graficamente nelle planimetrie allegate)

- Superficie interna del cespite al piano terra sub 1: mq 39,70
- Superficie interna del cespite al piano primo sub 7: mq 7,40
- Ambienti chiusi con strutture precarie: mq 17,31
- Cortile aperto: mq 6,41



L'originaria altezza interna di metri 4,90 del primo blocco è stata ridotta con un controsoffitto per cui il piccolo vano ammezzato è oggi irraggiungibile. Per l'impianto elettrico è presente un quadretto ne vano di ingresso, l'acqua calda sanitaria invece è garantita da uno scaldabagno a resistenza.

Per una migliore comprensione dell'organizzazione della distribuzione interna e delle caratteristiche delle finiture si rimanda a:

**(ALL. 09)**

Planimetria aggiornata e quotata COME DA RILIEVO con indicazioni superfici vani

**(ALL. 10)**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



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

### 3.s.1. VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 14

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	2,7	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	470	700	L	2	3	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3	4,4	L

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile attraverso vie indirette, quali ad esempio la capitalizzazione dei redditi. Secondo tale metodo vi è una correlazione diretta fra il valore di un immobile e la capacità di produrre reddito. Tale correlazione può utilmente essere espressa dalla seguente formula:

$$V = R \times K$$

Dove:

$V$  = valore di mercato dell'immobile;

$R$  = reddito [netto] ordinariamente dispiegabile

$K = 1/i$  dove  $i$  è il tasso di capitalizzazione.

Al fine di sostituire alle espressioni letterali i dati concernenti l'immobile in esame si procederà come

segue. Ovviamente si deve prescindere, in un ordinario giudizio di stima, dalla fittizia suddivisione catastale e continuare a considerare come unico l'immobile.

Le tabelle OMI sotto riportate permettono di individuare in euro 2/mq lordo il valore unitario congruo come canone di locazione e per il bene in esame otteniamo (si considera una superficie a vuoto per pieno con cortili e tettoie)

Canone di locazione mensile: mq 70 x 2 €/mq = €/mese 140 in c.t.

Reddito lordo annuo = 140 x 12 = € 1.680

Considerando un'incidenza forfetaria di spese pari al 30% per manutenzione, gestione e tasse si ha:

$$R_N = 1.680/\text{anno} \times (1-30\%) = \text{€ } 1.176/\text{anno}$$

Indicando un valore del saggio di capitalizzazione  $i = 3,5\%$  per cui

$$K = 1/3,5\% = 28,57$$

$$\mathbf{V = 28,57 \times 1.176 = \text{€ } 33.600 \text{ in c.t.}}$$

### 3.s.2. VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona, ricavando un valore unitario [il prezzo al mq] e quindi moltiplicandolo per la superficie lorda equivalente dell'immobile.

Da indagini di mercato assunte in zona un valore congruo per l'immobile in stima è di 500 euro/mq

- Totale superficie commerciale: mq 70

$$\mathbf{V = 500 \text{ €/mq} \times \text{mq } 70 = \text{€ } 35.000}$$

Valore molto vicino a quello ottenuto utilizzando il metodo di stima analitico

### 3.s.3. DETRAZIONI PER LA NON CONFORMITÀ

Per riportare l'immobile nello stato legittimo occorre sanare le difformità, con una pratica per scia e regolarizzare la veranda con una Cila. La spesa si aggira intorno ai 4.000 Euro.

È IMPORTANTE PRECISARE alcuni aspetti:

1. La fedele rappresentazione planimetrica non potrà garantire la destinazione d'uso residenziali ai vani ciechi (n. 2 e n.7 della planimetria)
2. Il vano 7 ha dimensione inferiore ai 9 mq ed è cieco, quindi dovrà essere declassato a locale di sgombero

3. Il locale WC non ha i 4 pezzi e non ha apertura quindi dovrà essere accorpato, ad esempio, al vano 7 per avere una presa d'aria e luce sul cortile 8. Il vano 9, cucina, non può essere realizzato sotto la tettoia che potrà essere regolarizzata ma non potrà assumere la destinazione d'uso residenziale.

L'immobile si presta molto meglio ad essere riconvertito interamente in ufficio con zona ricevimento e zona retrostante per uffici, locali di appoggio, archi, depositi, etc.

### 3.s.4. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Si adotterà il seguente valore di base:

- valore compendio: € 34.000
- detrazioni per opere di ripristino: € 4.000
- valore finale € 30.000

**3.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;**

Sulla base di una prassi consolidata e considerando che l'immobile verrà messo in vendita privo delle garanzie del costruttore occorrerà applicare una riduzione del 15-20% ottenendo così:

**importo a base d'asta della quota pignorata (100%)=**

$$\underline{\underline{\text{€ } 30.000 \times (1-20\%) = \text{€ } 24.000}}$$

(diconsi euro VENTIQUATTROMILA/00)

*Per una quota pari al 100% dell'intero del singolo cespite staggito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale.*

### 4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE DA VENDERE

LOTTO UNICO, appartamento inserito in una palazzina di antica costruzione, nato dall'accorpamento non regolarizzato fra la casa e l'attiguo deposito così distribuito

1. vano uso ufficio con affaccio diretto sulla strada, con altezza metri 4,90 e dimensioni mt 5,66x3,28 pari a mq 18,78;
2. Corridoio mt 0,93x4,71 altezza 4,90 area mq 4,23

3. Camera da letto priva di affaccio, metri 2,43x4,71, area mq 11,18
4. Disimpegno cieco mt 2,09x2,69, altezza mt 2,70 area mq 5,51
5. Zona ex cortile ora verandata 1,77x2,63, area mq 4,63
6. Zona ex cortile ora verandata a cucina che ingloba spazi del deposito C2 4,83x2,67. Copertura in legno. Area mq 12,68. La doccia è ricavata in un angolo della cucina nello spazio pertinenziale del cespite a deposito

ZONA EX DEPOSITO

7. Vano adibito a camera da letto senza finestre, circa mt 2,29x3,50. Area mq 7,40
8. Locale Bagno con vaso, bidet, lavabo senza finestre, mt 2,29x1,39. Area mq 3,06
9. Cortile pertinenziale circa 2,29x2,63 – area mq 6,41

Censito al C.E.U. di Catania con i seguenti dati:

Foglio 69 - Particella 11857 SUB 1  
 Categoria A/4 classe 8 consistenza vani 2 piano Terra - Superficie mq 72  
 Foglio 69 - Particella 11857 SUB 7  
 Categoria C/2 classe 6 consistenza mq 9 piano Terra

**importo a base d'asta del cespite pignorato (100% della proprietà) = € 24.000 in c.t.**

(diconsi ventiquattromila /00) non soggetto ad IVA

Catania, 8-7-2024

*L'esperto d'ufficio*

**ing. Agatino BONACCORSI**

