

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**VI SEZIONE**  
**GIUDICE DOTT.SSA MANGIAMELI NELLY GAIA**

**PERIZIA TECNICA**

**Oggetto:**

**Consulenza tecnica d'ufficio inerente  
la procedura esecutiva n. N. 423/2018 Reg. Gen. Esec. Imm.**

***Valverde, li 23/11/2021***

***Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)***



<b>PREMESSA E CRONISTORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>MANDATO.....</b>	<b>3</b>
<b>BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>SEZIONE 1.....</b>	<b>6</b>
<b>IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE, POSTO A PIANO SECONDO, TERZA ELEVAZIONE FUORI CON ACCESSO PEDONALE AL VANO SCALA DAL CIVICO 17 DELLA VIA DEI CARCIOFI, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI CATANIA AL FOGLIO 100 PARTICELLA 98 SUB. 09 CATEGORIA A/3 CLASSE 3° CONSISTENZA 5 VANI- SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 87 E SUPERFICIE TOTALE ESCLUSE LE AREE SCOPERTE 81,0 MQ. –RENDITA EURO 322,79.....</b>	<b>6</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	6
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI .....	13
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA .....	18
4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	19
5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA .....	19
<b>STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>22</b>
6. NOTE DA PARTE DEL CTU .....	28
1. MODALITÀ DI VENDITA.....	28
<b>TRASFERIMENTO DEI BENI E PAGAMENTO DELL'IVA.....</b>	<b>29</b>
<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 NOTE DI TRASCRIZIONE), IN PARTICOLARE ACCERTANDO CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA.....</b>	<b>29</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>29</b>



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI***G.E. Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia*

Procedimento N. 423/2018 Reg. Gen. Esec. Imm.

**OGGETTO:** Perizia tecnica d'ufficio inerente l'esecuzione immobiliare n. 423/2018  
+ Immobile sito nel Comune di Catania (CT) Via dei Carciofi 17**PREMESSA E CRONISTORIA**

Con ordinanza del 02/05/2020, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia nominava C.T.U. nel procedimento esecutivo di cui in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania.

In data 28/05/2020 il sottoscritto CTU inviava al Tribunale di Catania il verbale di giuramento. ([vedere allegato 1. Verbale di giuramento a mezzo P.E.C.](#))

Accettato l'incarico, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni per il giorno 10/07/2020, presso i luoghi oggetto di esecuzione siti in Catania (CT) Via Dei Carciofi 17. In tale occasione sui luoghi si presentavano gli esecutati che consentivano l'accesso ai luoghi costituiti da un immobile a piano secondo. Tale accesso è stato consentito volontariamente, così che il sottoscritto CTU ha potuto effettuare misurazioni e foto esplicative dei luoghi. In tale occasione parte esecutata dichiarava in seno al verbale di sopralluogo di abitare l'immobile con la propria famiglia costituita dagli esecutati e due bambini. Il sottoscritto comunque in occasione del sopralluogo constatava che l'immobile risultava abitato dagli esecutati. ([vedere allegato 2. Verbale di sopralluogo del 10/07/2020](#)). Dal sopralluogo scaturiva che l'immobile risultava finito in ogni sua parte ed abitato dagli esecutati.

Il sottoscritto, dopo aver effettuato il sopralluogo, notava dal confronto tra la planimetria catastale acquisita preventivamente e lo stato dei luoghi, quanto di seguito:

- 1. Immobile destinato alla civile abitazione censito al NCEU foglio 100 particella 98 sub 09:** una differenza riguardante sia il prospetto esterno lungo il lato nord e sia una diversa destinazione degli ambienti interni.

A seguito di tale constatazione, il sottoscritto riteneva di non richiedere alcuna autorizzazione al Giudice per l'accatastamento, ma di prevedere le modifiche da attuarsi e la relativa spesa nel corpo della valutazione.



---

**Mandato**

---

Così recita il mandato “Il Giudice dell’esecuzione sottopone all’esperto i 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 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;
- c)** Accerti l’esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)** Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)** Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all’accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l’aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f)** Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)** Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazioni, nonché tutti gli oneri



concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

- i)* Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
- j)* Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
- k)* Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)* Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



- m)* Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)* Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)* Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)* 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 note di trascrizione), 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.

### ***BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO***

*In base a quanto riportato nell’atto di pignoramento immobiliare, il bene sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione è:*

- 1) immobile per civile abitazione, posto a piano secondo, terza elevazione fuori con accesso pedonale al vano scala dal civico 17 della Via Dei Carciofi, riportato al NCEU del Comune di Catania al foglio 100 particella 98 sub. 09 categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 87 e superficie totale escluse le aree scoperte 81,0 mq. —rendita Euro 322,79.**





**SEZIONE 1**

*Immobile per civile abitazione, posto a piano secondo, terza elevazione fuori con accesso pedonale al vano scala dal civico 17 della Via Dei Carciofi, riportato al NCEU del Comune di Catania al foglio 100 particella 98 sub. 09 categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 87 e superficie totale escluse le aree scoperte 81,0 mq. –rendita Euro 322,79.*

**1. Identificazione dei beni pignorati****1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale e sub-urbana (codice zona Agenzia delle entrate E/2) del Comune di Catania (CT) nel quartiere di San Giorgio e costituisce un unico immobile a destinazione residenziale ad unica elevazione, posto al secondo piano all'interno di un edificio condominiale costituito da più elevazioni fuori terra.

**Figura 1- Visualizzazione satellitare dei luoghi**





Figura 2- Visualizzazione satellitare ingrandita dei luoghi

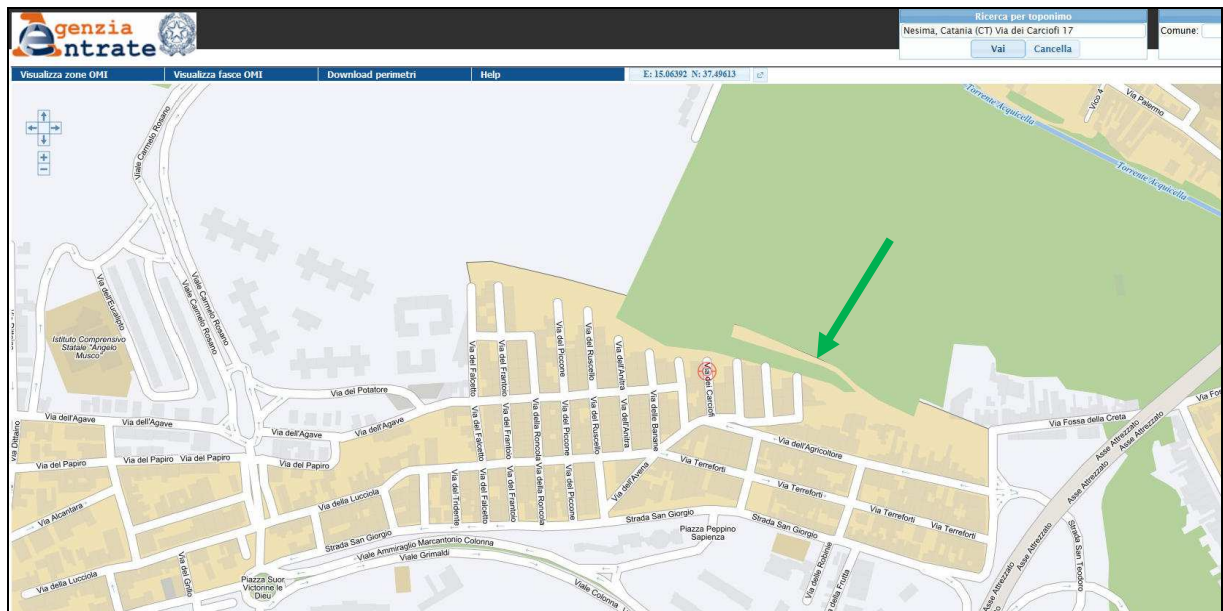
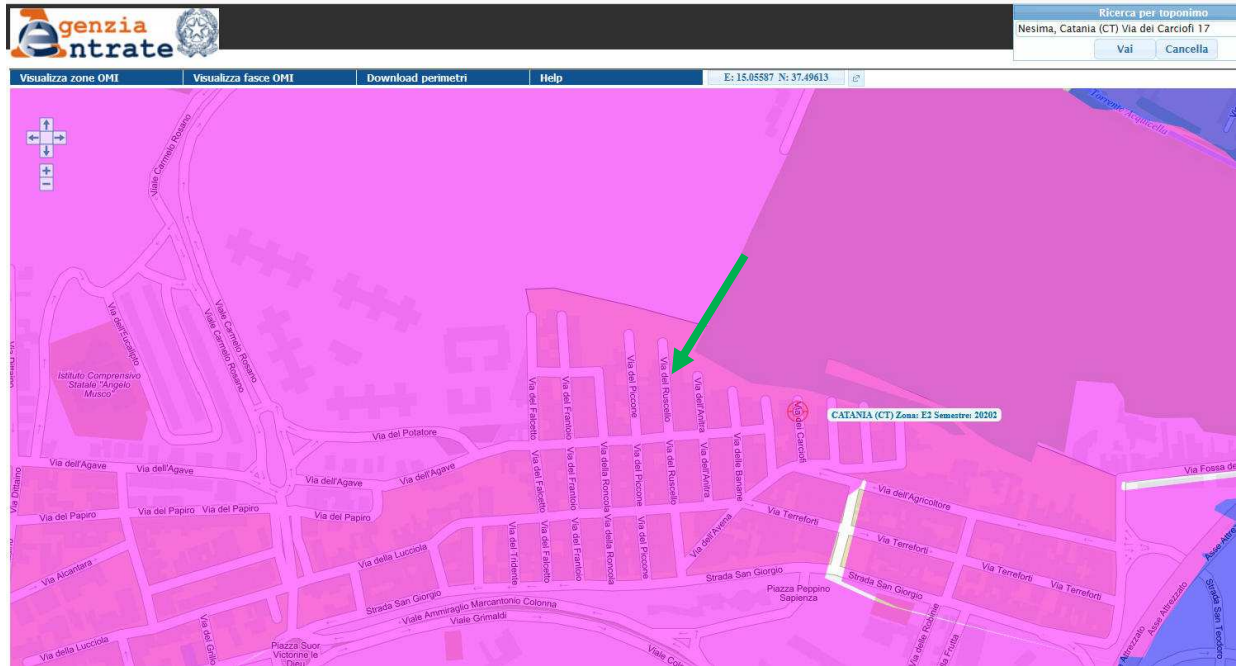


Figura 3- Visualizzazione delle zone e fasce OMI





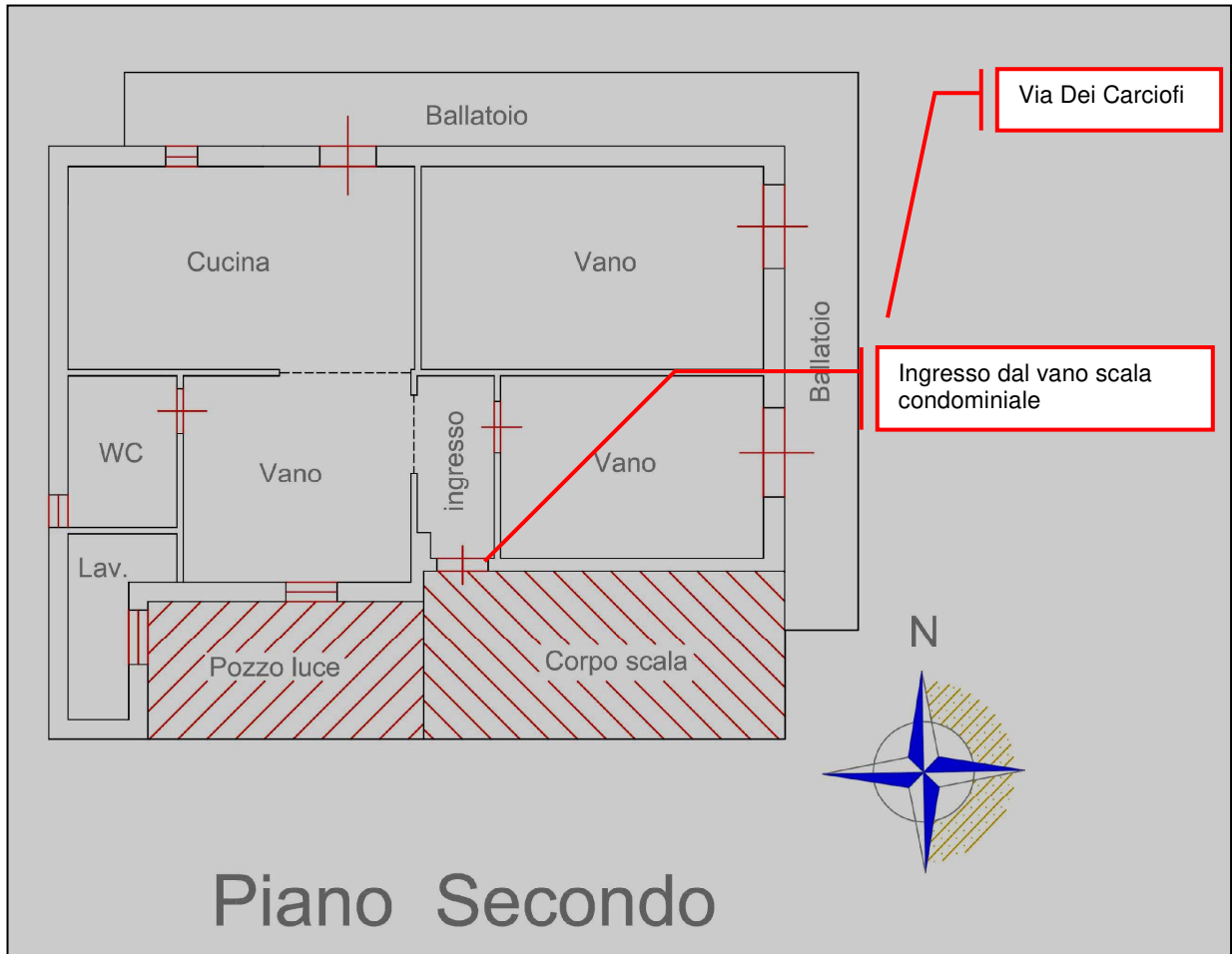


**Figura 4- Visualizzazione della Zona OMI dell’Agenzia delle Entrate in cui ricade l’edificio ospitante l’immobile oggetto di valutazione**

Si accede pedonalmente all’immobile dal vano scala condominiale dell’edificio, posto al civico 17 della Via Dei Carciofi e da qui salendo le scale al piano secondo l’immobile ha la porta di accesso sulla destra. La sua destinazione catastale è A/3. L’immobile è composto da tre vani ed accessori. Lungo il prospetto nord ed est è dotato di ballatoio prospettante su area privata e su strada pubblica. Soprastante l’immobile insiste la terrazza di copertura dello stabile condominiale, la quale risulta essere di pertinenza condominiale essendo bene comune non censibile. L’immobile è riportato al NCEU del Comune di Catania al foglio 100 particella 98 sub. 09 categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 87 e superficie totale escluse le aree scoperte 81,0 mq. –rendita Euro 322,79.

La destinazione d’uso dell’immobile è a civile abitazione. L’immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione, mentre l’edificio che lo ingloba è in mediocri condizioni di manutenzione.





**Figura 5- Visualizzazione della planimetria reale dei luoghi dell'appartamento a piano secondo**



Data presentazione: 30/05/1985 - Data: 09/07/2020 - n. T76671 - Richiedente [REDACTED]

MODULARIO P. 09/2014 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1999, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANIA Via DEI CARCIOFI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA [REDACTED]

G.C.

PIANTA PIANO SECONDO

Fog. 100 PART. 98 SUB 9

DATA [REDACTED]

VIA DEI CARCIOFI

0085962

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

Completato da: **GEDA** [REDACTED]  
(Indirizzo, nome e cognome dell'articolante)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **MESSINA**

DATA

Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2020 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 100 - Particella: 98 - Subalterno: 9 >  
VIA DEI CARCIOFI n. 17 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1985 - Data: 09/07/2020 - n. T76671 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 6- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano secondo risultava catastato in data 30/05/1985. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato ad abitazione. L'unità immobiliare a piano secondo così come oggi si presenta, confina come di seguito:
  - a Nord con terreno di altra ditta;
  - a Sud con altro immobile posto allo stesso livello di piano ed appartenente ad altra ditta proprietaria;
  - ad Est con Via Dei Carciofi;
  - ad Ovest con altra ditta.

Iscritto al NCEU del Comune di Catania al foglio 100 particella 98 sub. 09 categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 87 e superficie totale escluse le aree scoperte 81,0 mq. –rendita Euro 322,79.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;
2. che la conformazione del prospetto nord risultava aver subito delle variazioni

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia, dato l'orientamento adottato dalla sesta sezione civile del Tribunale di Catania. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. ([vedere allegato 3. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- elaborato progettuale n. 1/A](#)).

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha altezza netta di mt. 3.00. La struttura portante dell'immobile così come quella dell'edificio condominiale è in conglomerato cementizio armato con tamponature a cassa vuota con epoca di realizzazione da fare risalire all'inizio degli anni ottanta.

***Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti***

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), con i seguenti dati:

**Immobilabile destinato ad abitazione a piano secondo**

*dati identificativi dell'immobile:*

*N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 100 particella 98 sub. 09 categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 87 e superficie totale escluse le aree scoperte 81,0 mq. –rendita Euro 322,79.*

*Indirizzo: Via dei Carciofi 17- piano secondo-*





*Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato ai due esecutati in quota pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni*

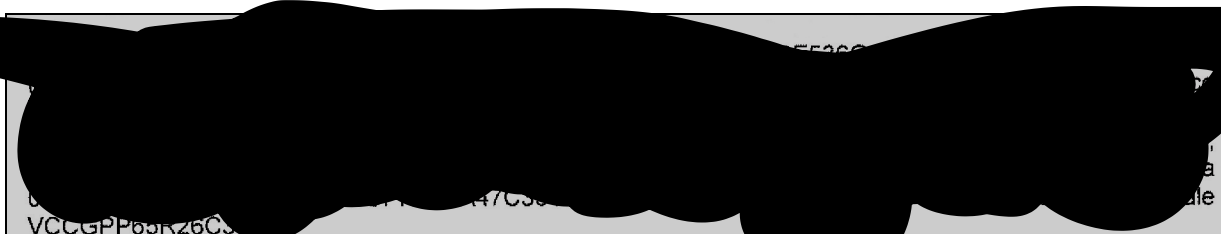
### Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 4. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 5. Visura storica, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetria catastale dell'immobile individuato sub 9).

### **1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.**

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania e dalla visione del certificato notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 si evince che alla data del 27/04/2018 (data di trascrizione del pignoramento promosso da DoBANK con sede in Verona (VR) Cod. Fisc. 00390840239, registrato al registro particolare n. 12259 e registro generale 16340, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà dei signori [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] Cod. Fisc. [redacted] per la quota di 1/2, a seguito atto di compravendita al rogito del Notaio Filippo La Noce- Notaio in Catania del 27/10/2006 repertorio n. 1350/8755 trascritto in data 04/11/2006 ai nn. 71586/41450 da potere della signora [redacted]. Si fa presente che alla signora [redacted] l'immobile era pervenuto a seguito di:
  - o Per la quota di 2/54 per successione del padre [redacted] registrata presso l'ufficio successione di Catania con pratica n. 48- volume 2310 del 20/02/1987 e trascritta il 18/06/1991 ai nn. 25789/18333;
  - o Per la quota di 4/6 per atto di donazione accettata in Notar Russo Liliana del 23/05/1995 n. 45791 di rep. e trascritta il 05/06/1995 ai n. 18182 di registro generale e n. 13427 di registro particolare, da potere della signora [redacted];
  - o Per la quota di 8/27 per atto di divisione in Notar Russo Liliana del 23/05/1995 n. 45796 di rep. e trascritta il 12/06/1995 ai n. 18885 di registro generale e n. 13913 di registro particolare, da potere di:





Si fa presente che risulta la accettazione tacita di eredità a favore di [redacted] (moglie del defunto [redacted]) trascritta in data 21/06/2018 ai n. 24176 di registro generale e n. 18084 di registro particolare ed a favore degli altri eredi del [redacted] [redacted] 24177 del registro generale e n. 18085 del registro particolare

## 2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

### 2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

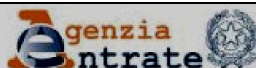
Da ispezione del 15/07/2020 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 6. Accertamento sulle iscrizioni.....sub. 9) e da quanto è stato possibile constatare dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (vedere allegato 7. Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e relazione integrativa), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (27/04/2018) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:



		<b>Ispezione Ipotecaria</b>	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 15/07/2020 Ora 18:13:47 Pag. 1 - Segue	
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Motivazione LAVORO Richiede [redacted] per conto [redacted]		Ispezione n. T308598 del 15/07/2020	
<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile :	Comune di CATANIA (CT)		
	Tipo catasto : Fabbricati		
	Foglio : 100 - Particella 98 - Subalterno 9		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1980 al 15/07/2020		
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1980 al 15/07/2020		
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal	01/10/1990	al	15/07/2020
<b>Elenco immobili</b> Comune di CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0100	Particella 00098 Subalterno 0009
<b>Elenco sintetico delle formalità</b>			
1. TRASCRIZIONE del 18/06/1991 - Registro Particolare 18333 Registro Generale 25789 Pubblico ufficiale REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 482310 del 20/02/1987 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine			
2. TRASCRIZIONE del 05/06/1995 - Registro Particolare 13427 Registro Generale 18182 Pubblico ufficiale LILLIANA RUSSO Repertorio 45791 del 23/05/1995 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine			
3. TRASCRIZIONE del 12/06/1995 - Registro Particolare 13913 Registro Generale 18885 Pubblico ufficiale RUSSO LILLIANA Repertorio 45796 del 23/05/1995 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato immagine			
4. TRASCRIZIONE del 04/11/2006 - Registro Particolare 41450 Registro Generale 71586 Pubblico ufficiale LA NOCE FILIPPO Repertorio 8755/1350 del 27/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico			

**Figura 6- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 100 particella 98 sub. 09**



**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di CATANIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/07/2020 Ora 18:13:47  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T308598 del 15/07/2020

per immobile

Motivazione LAVORO

Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

5. ISCRIZIONE del 04/11/2006 - Registro Particolare 20352 Registro Generale 71587  
Pubblico ufficiale LA NOCE FILIPPO Repertorio 8756/1351 del 27/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 27/04/2018 - Registro Particolare 12259 Registro Generale 16340  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3206/2018 del 03/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 21/06/2018 - Registro Particolare 18084 Registro Generale 24176  
Pubblico ufficiale RUSSO LILIANA Repertorio 45791 del 23/05/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 21/06/2018 - Registro Particolare 18085 Registro Generale 24177  
Pubblico ufficiale RUSSO LILIANA Repertorio 45796 del 23/05/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

**Figura 7- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 100 particella 98 sub. 09- pagina 2**





**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESEZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)**

Procedura esecutiva a carico di [redacted]

**Oggetto:** pignoramento del 03/04/2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania e trascritto il 27/04/2018 ai nn. 16340/12259, a favore doBank con sede in Verona, codice fiscale: 00390840239, sul seguente immobile:

**\*Abitazione di tipo economico (A/3) in Catania, via Dei Carciofi n. 17, in catasto fg.100 part.98 sub 9**

Il sottoscritto **Dott. Antonio Trotta**, Notaio in Pavia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, in base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **CATANIA** Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

**CERTIFICA CHE**

in ordine a quanto in oggetto alla data del 27/04/2018 si rilevano le seguenti provenienze e formalità

\* Ai sigg. [redacted] della procedura [redacted] compravendita in Notar La Noce Filippo del 27/10/2006 rep.n.8755/1350 trascritto il 04/11/2006 ai nn.71586/41450 da poter [redacted]

\* Alla sig.ra [redacted] l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto in parte in virtù della successione al padre [redacted]

[redacted], giusta denuncia n.48 vol.2310 del 20/02/1987 ufficio del registro di Catania trascritta il 18/05/1995 ai nn.25789/18333 in parte giusto atto di donazione accettata in Notar Russo Lilliana del 23/05/1995 rep.n.45791 trascritta il 05/06/1995 ai nn.18182/13427 da potere di [redacted] e successiva divisione in Notar [redacted] Lilliana del 23/05/1995 rep.n.45791 trascritta il 05/06/1995 ai nn.18885/13913 da potere di [redacted]

**N.B.:** non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius Vaccaro Michelangelo da parte degli eredi

**Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE N. 71587/20352 del 04/11/2006** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar La Noce Filippo del 27/10/2006 rep. n. 8756/1351  
A favore: Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo, codice fiscale: 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Catania – via Umberto n. 129 – Filiale 3)  
Contro [redacted]  
-Mutuo di [redacted], durata 30 anni, ipoteca di euro 156.000,00 – gravante sull' immobile oggetto della procedura esecutiva

**TRASCRIZIONE N. 16340/12259 del 27/04/2018** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 03/04/2018 rep. n. 3206/2018 – Ufficiale Giudiziario di Catania  
A favore: doBank con sede in Verona  
Contro [redacted]

Il sottoscritto **Dott. Antonio Trotta**

**CERTIFICA**

Figura 8- Stralcio della relazione notarile- Immobile riportato al NCEU foglio 100 particella 98 sub. 09- pagina 1

L'ispezione e l'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, trova conferma nella relazione notarile e quella integrativa a firma del Notaio Antonio Trotta - Notaio in Pavia, inserita nella



documentazione della procedura esecutiva. (vedere allegato 8. Copia della trascrizione del verbale di pignoramento)

**2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

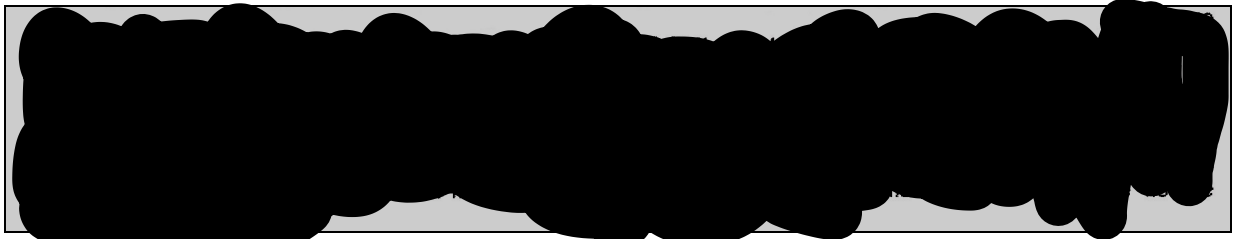
Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

**2.3. Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento**

Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata ed è la seguente:

- Atto di compravendita al rogito del Notaio Filippo La Noce- Notaio in Catania del 27/10/2006 repertorio n. 1350/8755 trascritto in data 04/11/2006 ai nn. 71586/41450 da potere della signora [redacted] ed a favore [redacted]
- successione del padre signor [redacted], registrata presso l'ufficio successione di Catania con pratica n. 48- volume 2310 del 20/02/1987 e trascritta il 18/06/1991 ai nn. 25789/18333 ed a favore della sig. [redacted]
- atto di donazione accettata in Notar Russo Liliana del 23/05/1995 n. 45791 di rep. e trascritta il 05/06/1995 ai n. 18182 di registro generale e n. 13427 di registro particolare, da potere della signora [redacted] la quota di 4/6
- atto di divisione in Notar Russo Liliana del 23/05/1995 n. 45796 di rep. e trascritta il 12/06/1995 ai n. 18885 di registro generale e n. 13913 di registro particolare, da potere di:



per la quota di 8/27



Si fa presente che risulta diversamente a quanto contenuto nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta- Notaio in Pavia, la accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] trascritta in data 21/06/2018 ai n. 24176 di registro generale e n. 18084 di registro particolare ed a favore degli altri eredi del [REDACTED] data 21/06/2018 n. 35 n. 24177 del registro generale e n. 18085 del registro particolare

Dalla documentazione presentata, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata.

(vedere allegato 09. Copia della certificazione attestante la continuità delle trascrizioni)

### 3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

Il sottoscritto al fine di visualizzare la documentazione urbanistica riguardante l'immobile e l'edificio che lo include, ha inoltrato presso il protocollo del Comune di Catania (CT) richiesta di accesso agli atti e documentazione. (vedere allegato 10. Copia richiesta documentazione inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catania). Il sottoscritto ha inoltrato svariate volte la richiesta di visione della documentazione senza ricevere notizie e documentazione e precisamente:

1. In data 15/07/2020 (prima richiesta);
2. Integrazione del pagamento di diritti di segreteria pari ad € 50,00 - il tutto in data 16/12/2020 – protocollo n. 398931/2020;
3. Sollecito all'evasione della documentazione in data 23/02/2021;
4. Integrazione del pagamento di diritti di segreteria pari ad € 50,00 oltre a € 50,00 già versati- il tutto in data 13/05/2021 – protocollo n. 195475/2021;
5. Integrazione del pagamento di diritti di segreteria pari ad € 100,00 oltre a € 100,00 già versati- il tutto in data 09/08/2021 – protocollo n. 316778/2021 come da richiesta del Comune di Catania datata 19/07/2021 prot. n. 289785.

(vedere allegato 11. Copia solleciti ed integrazioni)

Comunque l'immobile oggetto della presente perizia è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Domanda di condono edilizio pratica n. 3823 del 27/03/1986 prot. n. 15829 L.N. 47/85. Non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per necessità di dover integrare la pratica di condono e perché occorre versare gli oneri concessori ed oblativi a conguaglio per l'intero stabile condominiale. Tale somma determinata dal



Comune di Catania è pari all'incirca ad € 11.711,65 oltre interessi. La quota economica spettante all'immobile oltre alle spese tecniche per completare la pratica e le spese amministrative, incidono sull'immobile oggetto di esecuzione per un importo di circa € 6.000,00.

A ciò si aggiunge, che il sottoscritto ha riscontrato sui luoghi le seguenti difformità:

- 1. che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;**
- 2. che la conformazione del prospetto nord risultava aver subito delle variazioni**

Quindi riassumendo in funzione di quanto riscontrato si determina che la spesa complessiva per la regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi nonché l'ultimazione della pratica urbanistica sino alla concessione edilizia in sanatoria considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative ecc..., può attestarsi a circa in **€ 10.000,00**.

(vedere allegato 12. Copia della documentazione urbanistica ottenuta dall'esecutato).

#### **4. Verifica dell'occupazione del bene pignorato**

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che l'unità immobiliare in oggetto era destinata ad abitazione. Essa risultava finita ed in normali condizioni di manutenzione. L'immobile risultava occupato dagli esecutati.

#### **5. Elementi utili per le operazioni di vendita**

##### **5.1. Tipologia dell'immobile**

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva posto a piano secondo è una abitazione.

##### **5.2. Localizzazione territoriale dell'immobile**

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile è ubicato nell'area sub-urbana del Comune di Catania (CT) nel quartiere di San Giorgio in una zona costituita da edilizia residenziale con prevalenza di edifici in condominio a più elevazioni fuori terra.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali non sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato.

In prossimità dell'immobile, non vi è una discreta possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

##### **5.3. Confini**

L'immobile oggetto della presente perizia confina:

a Nord con terreno di altra ditta;

a Sud con altro immobile posto allo stesso livello di piano ed appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad Est con Via Dei Carciofi;





ad Ovest con altra ditta.

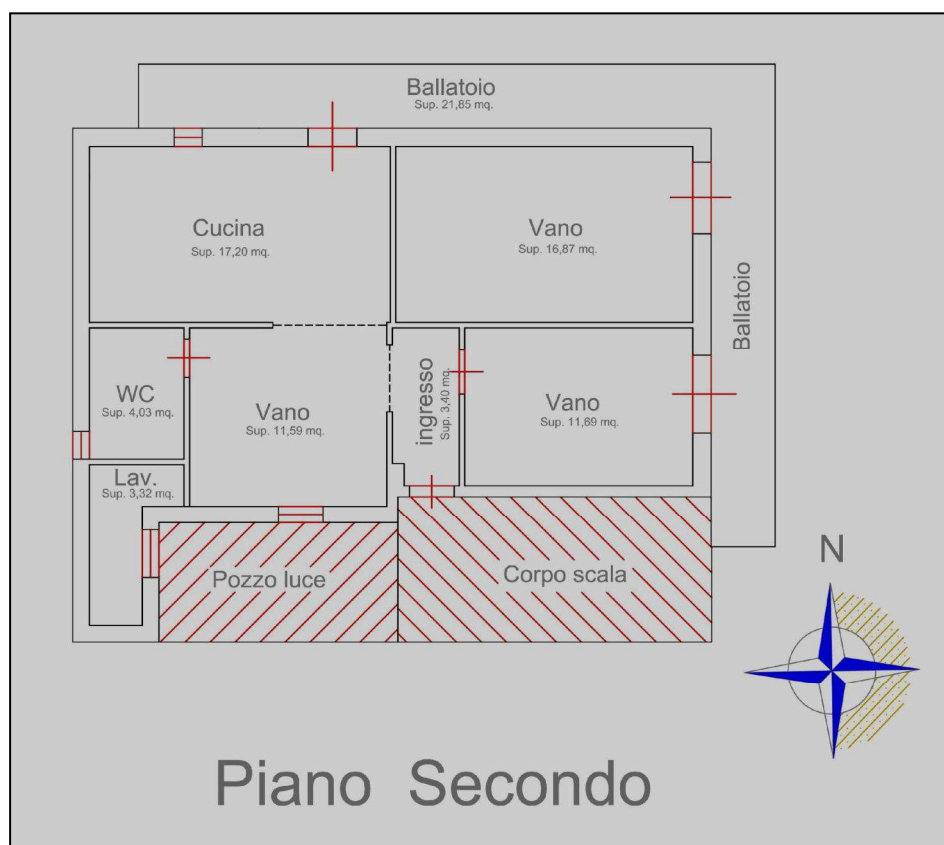
Iscritto al NCEU del Comune di Catania al foglio 100 particella 98 sub. 09 categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 87 e superficie totale escluse le aree scoperte 81,0 mq. –rendita Euro 322,79.

#### 5.4. Superfici

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è il seguente: (vedere allegato 13- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili e coperte- elaborato progettuale n. 1/A BIS):

#### • Immobile– superfici utili

Cucina di mq	17,20;
Vano di mq	16,87;
Vano di mq	11,59;
WC di mq	4,03;
Lav. di mq.	3,32;
Ingresso di mq	3,40;
Vano di mq.	11,69;
Ballatoio di mq.	21,85.



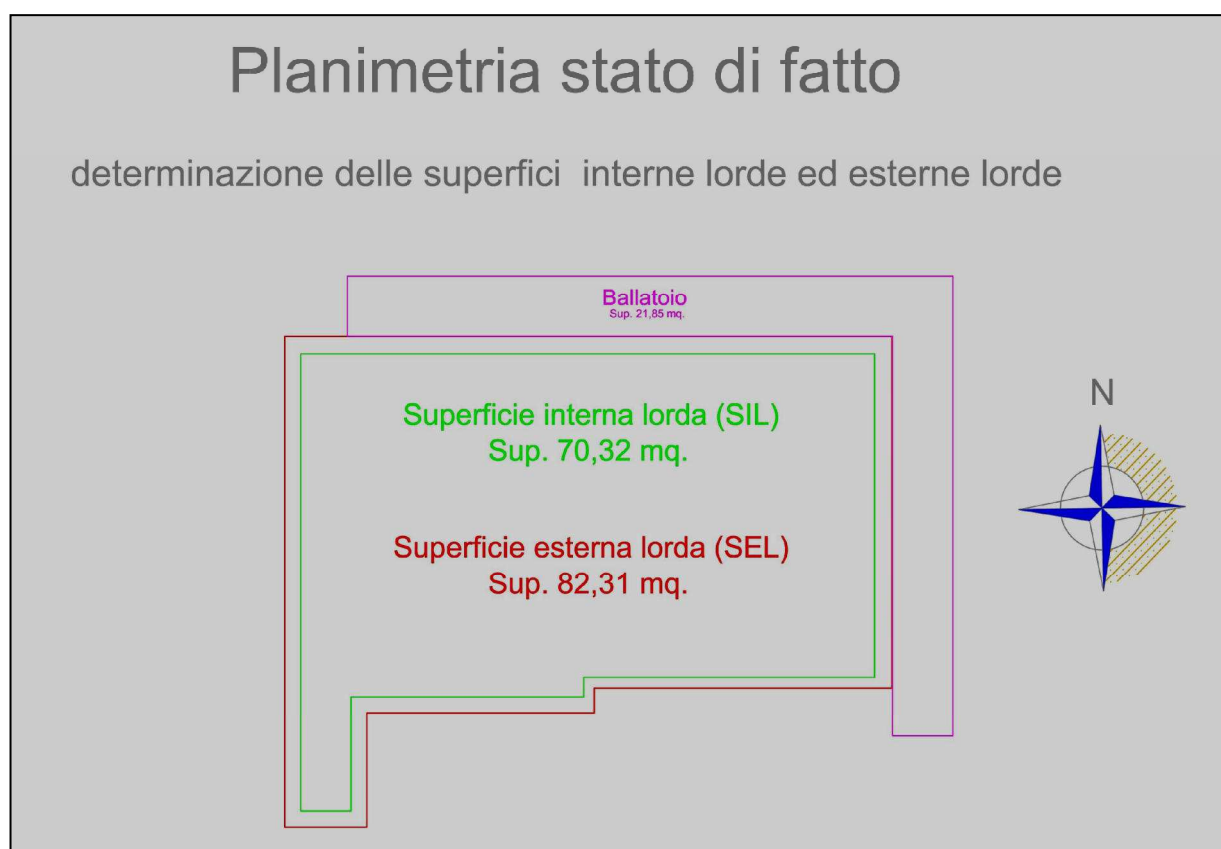
**Figura 9- Visualizzazione della planimetria dell'appartamento con indicazione delle superfici utili interne**



In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

### Superfici coperte

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo destinato ad abitazione misura **mq 82,31**;
- la superficie interna lorda dell'immobile a piano secondo destinato ad abitazione misura **mq 70,32**;
- la superficie del ballatoio posto a nord ed est misura **mq 21,85**.



**Figura 10- Visualizzazione della planimetria dell'immobile riportante le superfici coperte**

### **5.5. Anno di costruzione e stato di conservazione**

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato condominiale destinato a civile abitazione in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano secondo è stato realizzato prima degli anni ottanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale. ([vedere allegato 14- Elaborato fotografico](#))

Con riferimento alla documentazione fotografica allegata si evince che tutti i vani interni sono in normale stato di manutenzione, intonacati e tinteggiati. La qualità delle rifiniture così come lo stato in cui queste si presentano è normale.



### *Impianti*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, di cui non si conosce se essi sono rispondenti alla normativa vigente.

#### *5.6. Caratteristiche igienico sanitarie*

- ~ L'illuminazione naturale dei vani è normale;
- ~ la ventilazione naturale dell'alloggio è sufficiente;
- ~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

### *Stima economica dell'immobile*

#### *1.1. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona*

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Catania (CT), **la destinazione è ad abitazione ed è posta al piano secondo**. Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in conglomerato cementizio armato, che l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

#### *1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO*

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

### **1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI**

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

#### **Prezzo marginale della caratteristica “Data”**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

#### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un'area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$p'$  = prezzo medio dell'area edificata

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### **Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un'area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)





Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p_{\min}$ .

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p_{\min}$ .

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$



**1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

**1.5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo	82,31			82,31
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		82,31
		Superficie commerciale		<b>82,31</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
ballatoio	21,85			21,85
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (35%)		Superficie totale		21,85
		Superficie commerciale		<b>7,65</b>

Superficie commerciale				<b>89,96</b>
------------------------	--	--	--	--------------

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,50%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da cinque vani catastali avente superficie catastale totale di mq. 81 con annesso cortile esclusivo in Catasto al foglio 100 particella 81 sub. 1 categoria A/3 in Catania Via Del Ruscello 36. atto pubblico	Appartamento per civile abitazione a piano terra di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra composto da 3,5 vani catastali avente superficie catastale totale di mq.47 in Catasto al foglio 100 particella 86 sub. 2 categoria A/3 in Catania	



# STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma  
UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

		del 03/05/2021 n. 73184 di repertorio e n. 48755 di raccolta- Notaio Marco Cannizzo	Via del Potatore 10. Atto pubblico del 11/06/2020 n. 284318 di repertorio e n. 32868 di raccolta- Notaio Giuseppe Boscarino	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	80.000,00 €	27.000,00 €	
3	Data del contratto	03/05/2021	11/06/2020	15/09/2021
4	Differenziale [in mesi]	-4	-15	
5	Prezzo marginale	-33,33 €	-11,25 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>133,32 €</b>	<b>168,75 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	81,00	47,00	89,96
8	Differenziale	8,96	42,96	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	691,36 €	574,47 €	
10	Prezzo marginale Superficie	574,47 €	574,47 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>5.147,25 €</b>	<b>24.679,23 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1
15	Differenziale	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	-0,100	-0,100	
18	Prezzo marginale	-8.000,00 €	-2.700,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>-8.000,00 €</b>	<b>-2.700,00 €</b>	
<b>Impianti [Prezzo]</b>				
20	Impianto idrico	Scadente	Scadente	Scadente
21	Differenziale	0,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	8	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	2.333,33 €	
26	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Manutenzione esterna edificio [Prezzo]</b>				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
28	Valore numerico	1	0	0
29	Differenziale	-1,00	0,00	
30	Prezzo marginale	15.000,00 €	5.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	<b>-15.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Manutenzione interna [Prezzo al m<sup>2</sup>]</b>				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Scadente	Normale



33	Valore numerico	1	0	1
34	Differenziale	0,00	1,00	
35	Prezzo marginale unitario	300,00 €	300,00 €	
36	Prezzo marginale	24.300,00 €	14.100,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>14.100,00 €</b>	
<b>Risultati</b>				
38	Prezzo corretto	62.280,57 €	63.247,98 €	
39	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	768,90 €	1.345,70 €	
40	Prezzo corretto medio	62.764,28 €	62.764,28 €	
41	Scarto %	-0,77%	0,77%	
42	Scarto assoluto	-483,71 €	483,70 €	

Divergenza:	1,55%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	62.764,28 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	62.764,00 €

(vedere allegato 15. Copia dei comparabili utilizzati)

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a 62.764,00 €. Si dovrà tenere conto sia della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato e sia della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 10.000,00. Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 40.211,20 che si arrotonda ad € 40.000,00.**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

**5.7. Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati**

La quota di pertinenza sull'immobile, dei debitori esegutati è pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

**5.8. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento**

Il sottoscritto ha visionato l'atto di pignoramento, constatando la correttezza sia dei dati riguardanti gli esegutati che del bene oggetto di valutazione.

**5.9. Documentazione fotografica**

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile che si riporta in allegato (vedere allegato 14. Documentazione fotografica).



## 6. Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

### 1. Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza della unità immobiliare oggetto di esecuzione, nonché della sua ubicazione e relazione funzionale, si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO**. (vedere allegato 16. Elaborato progettuale -LOTTO UNICO).

## DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

<p><i>Descrizione</i></p> <p><b>LOTTO</b></p> <p><b>UNICO</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>SEZIONE UNICA</u></b></p> <p>Intera quota di immobile per civile abitazione posto a piano secondo, terza elevazione fuori terra con accesso pedonale dal civico 17 della Via Dei Carciofi Catania- Catania (CT) riportato al NCEU del Comune di Catania al foglio 100 particella 98 sub. 09 categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani-superficie catastale totale 87 e superficie totale escluse le aree scoperte 81,0 mq. –rendita Euro 322,79, ubicato nella zona residenziale e sub-urbana (codice zona Agenzia delle entrate E/2) del Comune di Catania (CT) nel quartiere di San Giorgio e costituisce un unico immobile a destinazione residenziale ad unica elevazione, posto al secondo piano all'interno di un edificio condominiale costituito da più elevazioni fuori terra. L'immobile è composto da tre vani ed accessori. Lungo il prospetto nord ed est è dotato di ballatoio prospettante su area privata e su strada pubblica. Soprastante l'immobile insiste la terrazza di copertura dello stabile condominiale, la quale risulta essere di pertinenza condominiale essendo bene comune non censibile. La destinazione d'uso dell'immobile è a civile abitazione. L'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione, mentre l'edificio che lo ingloba è in mediocri condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare a piano secondo così come oggi si presenta, confina come di seguito: a Nord con terreno di altra ditta; a Sud con altro immobile posto allo stesso livello di piano ed appartenente ad altra ditta proprietaria; ad Est con Via Dei Carciofi; ad Ovest con altra ditta. A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale così come la conformazione del prospetto nord. L'immobile ha altezza netta di mt. 3.00. La struttura portante dell'immobile così come quella dell'edificio condominiale è in conglomerato cementizio armato con tamponature a cassa vuota con epoca di realizzazione da fare risalire all'inizio degli anni ottanta. La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: Immobile– superfici utili: Cucina di mq 17,20; Vano di mq 16,87; Vano di mq 11,59; WC di mq 4,03; Lav. di mq. 3,32; Ingresso di mq 3,40; Vano di mq. 11,69; Ballatoio di mq. 21,85. In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde: Superfici coperte la superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo destinato ad abitazione misura mq 82,31; la superficie interna lorda dell'immobile a piano secondo destinato ad abitazione misura mq 70,32; la superficie del ballatoio posto a nord ed est misura mq 21,85.</p>
---	--





---

***Trasferimento dei beni e pagamento dell’IVA***

---

Il trasferimento del bene immobile considerato nella quota in capo ai due esecutati, non è soggetto al pagamento dell’IVA e che detti beni non hanno la caratteristica di beni di lusso.

---

***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 note di trascrizione), 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.***

---

Dall’esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.

Inoltre è stata verificata la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell’atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \* \* \*\*

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l’occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

---

***ELENCO ALLEGATI***

---

**ALLEGATO N. 1. [VERBALE DI GIURAMENTO A MEZZO P.E.C.](#)**

**ALLEGATO N. 2. [VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 10/07/2020](#)**



**ALLEGATO N. 3. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A**

**ALLEGATO N. 4. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

**ALLEGATO N. 5. VISURA STORICA, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO SUB 9**

**ALLEGATO N. 6 ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....SUB. 9**

**ALLEGATO N. 7- COPIA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE E RELAZIONE INTEGRATIVA**

**ALLEGATO N. 8. COPIA DELLA TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**ALLEGATO N. 9. COPIA DELLA CERTIFICAZIONE ATTESTANTE LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

**ALLEGATO N. 10. COPIA RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INOLTRATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI CATANIA**

**ALLEGATO N. 11. COPIA SOLLECITI ED INTEGRAZIONI**

**ALLEGATO N. 12. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA OTTENUTA DALL'ESECUTATO**

**ALLEGATO N. 13- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A BIS**

**ALLEGATO N. 14. ELABORATO FOTOGRAFICO**

**ALLEGATO N. 15- COPIA DEI COMPARABILI UTILIZZATI**

**ALLEGATO N. 16- ELABORATO PROGETTUALE -LOTTO UNICO**

Valverde, li 23/11/2021

In Fede

