

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

INTRAPRESO DA:

CHE BANCA! SPA

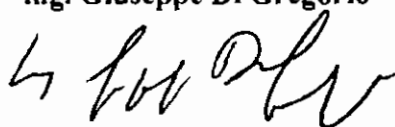
PROCEDIMENTO N°1044/10

AUTORITA' GIUDIZIARIA:

Dott.ssa M. FASCETTO

ESPERTO PER LA STIMA:

ing. Giuseppe Di Gregorio



- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Catania 17.12.2011

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
INTRAPRESO DA CREDEM
PROCEDIMENTO N°1044/10

AUTORITA' GIUDIZIARIA: Dott.ssa M. FASCETTO

ESPERTO PER LA STIMA: ing. Giuseppe Di Gregorio

1. PREMESSA. - Con decreto del 14/07/2011 il Giudice titolare del procedimento dott.ssa M. Fascetto nominava esperto per la stima l'ing. Di Gregorio invitandolo a presentarsi all'udienza del 21 settembre 2011 per il conferimento dell'incarico. All'udienza fissata al sottoscritto tecnico veniva conferito l'incarico di stima e venivano assegnati 90 giorni per il deposito della consulenza.

2. MANDATO. - Con il mandato, contenuto nel verbale del 21 settembre 2011, il giudice dell'esecuzione ha sottoposto all'esperto i quesiti contenuti nel modello D3 - *verbale conf.*
Ad esperto incarico di stima.

3. OPERAZIONI

- In data 22/09/2011, lo scrivente tecnico si recava presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dove si faceva rilasciare la visura storica degli immobili riportati in catasto fabbricati, comune di Bronte foglio 82, particella 254, sub 1, 2 [allegato 1,2], le piantine [allegato 3, 4].
- Con raccomandata del 26/09/2011 il sottoscritto tecnico inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni alla debitrice esecutata e all'avvocato del creditore procedente, con cui fissava l'inizio delle operazioni per il giorno 26 ottobre 2011 sui luoghi.
- Con la stessa comunicazione del 26/09/11, l'esperto chiedeva all'avvocato Bongiorno di voler cortesemente produrre copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto dell'esecuzione, necessario ai fini delle ricerche delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale.
- Sempre in data 26/10/2011 lo scrivente inviava una raccomandata al Sindaco del Comune di Bronte con cui richiedeva copia dei documenti amministrativi richiesti nel mandato.
- In data 26/10/2011 il sottoscritto tecnico si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, dove eseguiva le operazioni di rito.
- Sempre in data 26/09/2011 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico comunale, dove richiedeva notizie sulle richieste avanzate con la raccomandata del 26/09/2011. Quindi

Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

apprendeva che erano in corso di predisposizione gli atti richiesti, per il settore "Urbanistica".

- In data 03/11/2011 lo scrivente presentava apposita istanza al Giudice delegato con cui chiedeva di essere autorizzato a presentare la pratica DOCFA di catastazione. Successivamente il Giudice autorizzava.
- In data 10/11/2011 il sottoscritto si recava presso l'ufficio urbanistica del comune di Bronte e ritirava alcuni documenti come specificato nel verbale delle operazioni [Allegati 5, 6, 7]. Quindi avendo appreso che il servizio antiabusivismo non aveva provveduto, protocollava un'istanza di sollecito per il rilascio dei documenti relativi a questo settore.
- In data 14/12/2011, lo scrivente tecnico si recava presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio per presentare la pratica DOCFA [allegato 13].
- In data 15/12/2011, lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio per pagare la sanzione prevista dalla procedura DOCFA [allegato 13].

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – quesito [a] del Mandato.- I beni oggetto della presente procedura sono:

- una casa al primo piano (foto 1, 2, 3, 4), composta da un ampio vano di ingresso (foto 5, 6, 7) che immette negli altri ambienti, una camera da letto (foto 8, 9, 10, 11, 12), un servizio in corso di ristrutturazione (foto 16, 17, 18), due camere (foto 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26). Un piano sovrastante con cucina a legna (foto 27, 28, 29, 30), due terrazze ed un sottotetto (foto 31, 32, 33, 34, 35, 36).
- una locale deposito al piano stradale (foto 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47).

Distinti al catasto nel territorio comunale di Bronte:

- al foglio 82, particella 254 sub 1, piano 1-2, la casa e il piano sovrastante
- al foglio 82, particella 254 sub 2, piano T, la cantina/deposito

5. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI – quesito [b] del mandato.

I beni oggetto della presente procedura sono di proprietà della debitrice esecutata per 1/1 [soggetto 1] come risulta dalla relazione notarile presente in atti e redatta dal Notaio Carlo Saggio in data 22/02/2011.

6. PROVENIENZA DEL BENE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO – quesito [c] del mandato.

Il bene oggetto della procedura è pervenuto alla debitrice esecutata tramite compravendita per atto pubblico del 27/06/2008 trascritto presso l'ufficio del territorio di Catania il 9/7/2008 ai n° 41877/27365 da potere del soggetti n°2, 3, 4, le cui generalità sono riportate in separato foglio allegato alla presente relazione di stima. Ai predetti soggetti pervenne per successione legittima in morte del soggetto n°5, denuncia n.1656 vol. 2007 trascritta il 21/12/2007 ai nn. 84177/49434. Al soggetto n° 5 pervenne per successione in morte

del soggetto n°6 (denuncia n.1 3237 trascritta il 12/03/2010 ai nn. 16809/8483). Al predetto soggetto 6 pervenne per giusti titoli antecedenti al 24 luglio 1957.

7. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA – Quesito [d] del mandato.

La documentazione si presentava completa. Le variazioni catastali eseguite sono allegate alla presente relazione.

8. RISULTANZE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE a (accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati ..) – quesito [e] del mandato.

Gli immobili oggetto della odierna procedura sono due vani terrani e una casa ai due livelli sovrastanti. Dall'accesso del 22/09/2011, presso l'Agenzia del Territorio è risultato che:

- o la casa al primo e secondo piano è riportata al foglio 82 del comune di Bronte, particella 254, sub 1, piano 1-2, cat. A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 224,14 [allegato 1]
- o il vano deposito al piano terra è riportato al foglio 82 del comune di Bronte, particella 254, sub 2, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 34 m², rendita € 35,12 [allegato 2]

Dall'esame delle planimetrie catastali è risultato che la piantina del locale deposito coincide con lo stato di fatto, mentre la piantina della casa al primo e secondo piano presentava delle difformità rispetto allo stato di fatto, per cui è stata presentata la pratica DOCFA. La procedura ha comportato una sanzione per violazione di norme tributarie in quanto la dichiarazione di trasformazione da parte della debitrice esecutata andava resa entro trenta giorni dalla fine lavori.

9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E FORMALITA' PER LA LORO CANCELLAZIONE – quesito [f] del mandato

Le iscrizioni e trascrizioni sono quelle indicate nel certificato notarile redatto dal Notaio dott. Carlo Saggio e nella nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Catania (allegati ai fascicoli del creditore procedente):

- a) ipoteca volontaria di € 132.000,00 (di cui € 88.000,00 in sorte capitale) iscritta il 9 luglio 2008 ai nn. 41877/27365 a favore di CHE BANCA!, con sede in Milano, contro la debitrice esecutata [soggetto 1] nascente da atto di mutuo in Notar Maria Caterina Agosta del 9/7/2008
- b) nota di **trascrizione** per atto giudiziario, presentazione del 22/12/2010 nn. 68122/43344 nascente da pignoramento del 26/10/2010 emesso dal Tribunale di Catania a favore di CHE BANCA! SpA con sede in Milano via Manuzio 7.

10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – quesito [g] del mandato.

Dal certificato di destinazione Urbanistica [allegato 5], rilasciato dall'ufficio tecnico comunale si evince che il fabbricato distinto in Catasto al foglio 82 p.lla 254 sub 1-2, ricade in seno al vigente Programma di Fabbricazione ed annesso Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.A. n. 47/79 del 15/03/1979, Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

in zona "B" o di completamento urbano. In seno al P.R.G. adottato con deliberazione del consiglio comunale n.2 del 15.01.2010 lo stesso ricade in zona "A" o centro storico, dove le previsioni urbanistiche sono regolamentate dalle norme tecniche di attuazione annesse al P.R.G. adottato.

11. CONFORMITA' ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO EDILIZIA, EVENTUALI SANATORIE, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE – quesito [h] del mandato.

Dall'accesso presso l'ufficio tecnico comunale sono risultate nel tempo le seguenti procedure:

- In data 22/09/2008 la debitrice esecutata ha presentato domanda n. 2259, per ottenere l'autorizzazione prevista dall'art. 5 della L.R. n.37 del 10/08/1985, per i lavori di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche interne, modifiche al prospetto e rifacimento intonaci da realizzare nel fabbricato oggetto della presente esecuzione. [allegato 6]
- In data 12/11/2008 con autorizzazione n. 1937 l'ufficio urbanistica esprimendo parere favorevole, ha autorizzato i predetti lavori, precisando che: *".. I lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio, pena la decadenza ed ultimati entro anni due dall'inizio..."* [allegato 7]
- Dall'accesso del 10/11/2011 eseguito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico comunale è risultato che la ditta proprietaria non aveva mai comunicato l'inizio lavori.
- In data 14 dicembre l'ufficio tecnico comunale rispondeva che non aveva riscontrato pratiche di sanatorie e di condono edilizio intestate alle ditte di cui alla visura storica.
- Dai rapporti telefonici avuti con il responsabile del servizio tecnico comunale è stato confermato che non risultano procedure sanzionatorie.
- A seguito della difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto il tecnico incaricato ha presentato in data 14/12/2011 la pratica DOCFA per *"variazione spazi interni"*. L'addetto ha comunicato che l'ufficio ha tempo cinque anni per riscontare eventuali violazioni di norme tributarie e applicare le relative sanzioni. Il sottoscritto tecnico incaricato ha chiesto al funzionario preposto di verificare eventuali violazioni in tempi brevi e di notificare al sottoscritto gli eventuali atti. Quindi in data 15/12/2011 veniva notificato allo scrivente, in qualità di dichiarante della procedura DOCFA l'atto di contestazione per violazione di norme tributarie n°594138/2011 [allegato 18]. L'atto è stato emesso in quanto la debitrice esecutata aveva tempo trenta giorni per presentare e quindi comunicare le variazioni intervenute all'interno dell'immobile all'Ufficio dell'Agenzia del territorio, dal completamento dei lavori autorizzati. Pertanto è stata applicata la sanzione minima ridotta di un quarto e quindi pari a € 264,60 che è stata regolarizzata dal tecnico incaricato [allegato

19].

Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

- All'interno dell'immobile, al piano primo è stata abbattuta la porta e il telaio che immetteva nella ex cucina (foto 5, 16, 17, 18). E' stato eliminato il bagno presente nel ballatoio al primo piano confinante con l'ex cucina, visibile nella precedente piantina catastale [allegato 3]. E' stato eliminato lo stipo presente nel muro dell'ultimo vano prospiciente sulla via Angelo Gabriele (foto 24). E' stata allargata una delle due terrazze e di conseguenza ridimensionato il tetto (foto 31, 32). Tali lavori attualmente sono sospesi.

Tutto ciò premesso lo scrivente facendosi autorizzare dal Giudice delegato, ha presentato la pratica all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, adeguando la piantina catastale, e indicando che l'immobile è in corso di trasformazione.

12. ATTUALE OCCUPAZIONE E UTILIZZO DEGLI IMMOBILI – quesito [i].

Gli immobili oggetto della procedura, alla data dell'accesso, risultavano disabitati.

13. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, LOCALITA' TIPOLOGIA etc. – quesito [j] del mandato.

Gli immobili oggetto della procedura si trova nel centro storico del comune di Bronte. La strada in cui sono collocati è caratterizzata prevalentemente da immobili simili, cioè case monofamiliare tipo a palazzetto o terranee in pietra lavica.

L'edificio è realizzato in pietra lavica, ed è stato edificato in data antecedente al 1942 (foto 1, 2, 3, 4). Ad esso si accede dal civico 31, ed composta al piano primo da quattro vani ed accessori. Entrando vi è un ampio vano (foto 5, 6, 7) che immette negli altri ambienti, il vano a sinistra (foto 8, 9, 10, 11, 12) ha una superficie di metri quadri 10,26, il ripostiglio attiguo (foto 13, 14) collocato nel sottoscala ha un'estensione di mq 1,32 mentre i vani a destra dell'ingresso (foto 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26) hanno una superficie di mq 11,63 il primo e circa mq 16,00 il secondo, il servizio igienico, in corso di ristrutturazione trasformazione ha una superficie di mq 4,33 (foto 16, 17, 18). I due ballatoi prospicienti la via Angelo Gabriele hanno una superficie di mq 1,27 e mq 1,40. Al secondo livello è presente una cucina di metri quadri 12,00 e due terrazze di metri quadri 14,27 e mq 34,00 oltre un sottotetto di metri quadri 12,54. Le superfici riportate in questo paragrafo si intendono nette. Il tutto come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente perizia [allegato 8, 9]. Come già detto l'immobile è in corso di ristrutturazione e i lavori sono stati avviati e poi sospesi. Le mattonelle sono in cemento colorato, gli infissi esterni ed interni in legno, l'impianto elettrico è fuori traccia, quello idrico è sottotraccia. Al piano terra è ubicata l'unità immobiliare censita come sub 2, di circa mq 34,00 (foto 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47) di esso fa parte un piccolo vano intercluso (foto 38,39) a cui non è stato possibile accedere.

14. IL VALORE DELL' IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO - quesito [k] del mandato

Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

La stima dei cespiti viene eseguita calcolando la media tra due diversi metodi di stima: quello della capitalizzazione dei redditi, per il quale si fa riferimento al valore di locazione dato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e quello analitico per il quale si fa riferimento al valore medio, tra quello indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e quello rilevato da indagini di mercato e sulla base dell'esperienza professionale. L'immobile in questione ricade nel centro storico, per cui la zona contemplata nella banca dati è la B1:

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BRONTE

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per le abitazioni di tipo economico NORMALE il valore minimo è di 530 €/m², mentre il valore massimo è di €/m² 730.

Tenendo conto delle condizioni dell'immobile e dei lavori che devono essere eseguiti per renderlo abitabile, si è ritenuto di prendere cautelativamente il valore medio tra quello massimo e quello minimo: €/m² (530+730)/2 = €/m² 630,00.

Il predetto valore va applicato alla superficie lorda.

Piano primo:

- L'immobile in questione ha una superficie lorda pari a circa m² 81,00, al piano primo
- Per i ballatoi bisogna calcolare la superficie ragguagliata applicando un coefficiente correttivo di 0,25: (mq 1,40 + mq 1,24) x 0,25 = mq 0,66

Superficie ragguagliata piano primo mq 81,00 + mq 0,66 = mq 81,66

Piano secondo:

- La cucina mq 16,43
- La terrazza n. 1 mq 14,26
- La terrazza n. 2 mq 36,92
- Il sottotetto mq 15,95

Passando alla superficie ragguagliata:

- Le terrazze (coeff. 0,20): mq 14,26 + mq 36,92 = mq 51,18 x 0,20 = mq 10,24
- Il sottotetto (cantine e solai inabitabili coeff. 0,20): mq 15,95 x 0,20 = mq 3,19

Per cui: mq (16,43 + 10,24 + 3,19) = mq 29,86 **Superficie ragguagliata piano secondo**

Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

Totale superficie ragguagliata immobile piano primo e secondo (civico 29):

$\text{mq } 81,66 + \text{mq } 29,86 = \underline{\text{mq } 111,52}$

Superficie immobile adibito a deposito al piano terra (sub 2)

Per determinare il valore del deposito al piano terra valgono le stesse considerazioni dell'immobile al piano primo e secondo:

- la superficie netta riportata nella visura [allegato 2] è pari a 34 mq

la superficie lorda è pari alla superficie netta +13%

per cui sup. lorda: $\text{mq } 34 + 13\% \text{ } 34 \text{ mq} = \text{mq } 38,42$

Complessivamente la superficie ragguagliata lorda dei tre livelli è pari a mq $(111,52+38,42) = \text{mq } 149,94$ in cifra tonda mq 150,00

$\text{mq } 150,00 \times \text{€}/\text{mq } 630,00 = \text{€ } 94.500$

Da notizie assunte dal sottoscritto tecnico e da un riscontro con gli annunci con le maggiori agenzie del territorio comunale lo scrivente ritiene che l'immobile in questione ha un valore di circa € 85.000,00.

Mediando i due valori $\text{€ } 94.500,00 + \text{€ } 85.000,00 = \text{€ } 89.750,00$

METODO CON IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Applicando un valore medio in base a quelli pubblicati dall'osservatorio dei valori immobiliari, pari a $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } (1,9+2,6)/2 = 2,25 \text{ €}/\text{mq} \times \text{mese}$, si ha:

$\text{mq } 150,00 \times 2,25 \text{ €}/\text{mq} \times \text{mese} = 337,50 \text{ €} \times \text{mese}$

$\text{€} \times \text{mese } 337,50 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.044,00$ reddito annuale lordo

Per la determinazione del reddito netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi (smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte) che forfettariamente incidono in ragione del 20% (pari a € 808,80), quindi il reddito medio annuo netto sarà pari

a $\text{€ } 4.044,00 - \text{€ } 808,80 = \text{€ } 3.235,2$

considerando un tasso di capitalizzazione al 3,5 %, si ha che il valore degli immobili sarà pari a:

$\text{€ } 3.235,20/3,5\% = \text{€ } 92.434,28$

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Mediando i due valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima si ha:

$\text{€ } 89.750,00 + \text{€ } 92.434,28 = \text{€ } 91.092,14$ in cifra tonda **€ 91.000,00**

15. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI - quesito [I] del mandato.

Il compendio immobiliare è costituito da un unico lotto comprendente la casa (foglio 82, plla 254, sub 1), il deposito (foglio 82, plla 254, sub 2). A seguito della pratica DOCFA presentata i subalterni sono stati così variati:

Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

- sub 1 (la casa)
- sub 2 (il deposito)

Si è ritenuto di raggruppare gli immobili in unico lotto, poiché tale situazione può essere più appetibile per un acquirente. Infatti il sub 2 si trova al piano terra al di sotto del sub 1, da tale situazione si può immaginare una trasformazione, che con una scala interna consenta di collegare le varie unità, sia per trasformarle in un'unica abitazione, oppure trasformare tutto o una parte del piano terra in un locale per ricovero autoveicoli.

16. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - quesito [m].

Sono state eseguite n°47 foto numerate progressivamente, che fanno parte integrante della presente relazione:

- Foto 1 – Il prospetto dal lato dell'ingresso
- Foto 2 – Il prospetto dal lato dell'ingresso
- Foto 3 – Il prospetto dal lato dell'ingresso
- Foto 4 – la porta d'ingresso al primo piano
- Foto 5 – Il vano d'ingresso
- Foto 6 – Il vano d'ingresso
- Foto 7 – Il vano d'ingresso
- Foto 8 – L'accesso ad una camera dal vano d'ingresso
- Foto 9 – Il vano in precedenza adibito a camera da letto
- Foto 10 – Il vano in precedenza adibito a camera da letto
- Foto 11 – Il vano in precedenza adibito a camera da letto
- Foto 12 – Il vano in precedenza adibito a camera da letto
- Foto 13 – L'accesso al ripostiglio ricavato nel sottoscala
- Foto 14 – Il ripostiglio ricavato nel sottoscala
- Foto 15 – La scala che conduce al livello superiore
- Foto 16 – Il vano in corso di ristrutturazione in precedenza adibito a cucina
- Foto 17 – Il vano in corso di ristrutturazione
- Foto 18 – Il vano in corso di ristrutturazione
- Foto 19 – Il primo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 20 – Il primo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 21 – Il primo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 22 – Il secondo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 23 – Il secondo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 24 – Il secondo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 25 – Il secondo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 26 – Il secondo ambiente che prospetta sulla via Angelo Gabriele
- Foto 27 – La scala che collega il primo con il secondo piano
- Foto 28 – La cucina al secondo piano e la porta che da sul terrazzo
- Foto 29 – La cucina al secondo piano
- Foto 30 – La cucina al secondo piano e la porta che da sul terrazzo
- Foto 31 – Un terrazzo al secondo livello
- Foto 32 – Un terrazzo al secondo livello
- Foto 33 – Il tetto al livello della terrazza
- Foto 34 – Un terrazzo al secondo livello
- Foto 35 – Un terrazzo al secondo livello
- Foto 36 – Un terrazzo al secondo livello
- Foto 37 – L'angolo esterno sulla via Angelo Gabriele
- Foto 38 – L'angolo esterno sulla via Angelo Gabriele, con l'accesso murato al vano intercluso
- Foto 39 – L'angolo esterno sulla via Angelo Gabriele
- Foto 40 – L'accesso al deposito

Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

Foto 41 – Il numero civico sopra l'ingresso del deposito
Foto 42 – Il civico 33 appartenente ad altra ditta
Foto 43 – L'interno del deposito al piano terra
Foto 44 – L'interno del deposito al piano terra
Foto 45 – L'interno del deposito al piano terra
Foto 46 – L'interno del deposito al piano terra
Foto 47 – L'interno del deposito al piano terra



17. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

La debitrice eseguita è proprietaria per 1/1.

18. EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA - quesito [o]

La parte debitrice non è assoggettata all'IVA

19. CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE - quesito [p]

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

20. CONCLUSIONI

E' stata eseguita la stima degli immobili oggetto della procedura immobiliare riportata in epigrafe. Sono stati stimati beni per un importo pari a **€ 91.000,00**

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1: visura storica sub 1
- Allegato 2: visura storica sub 2
- Allegato 3: piantina catastale sub 1
- Allegato 4: piantina catastale sub 2
- Allegato 5: certificato destinazione urbanistica
- Allegato 6: elaborati grafici e relazione tecnica per autorizzazione ai sensi art. 5 LR 37/85 per i lavori di straordinaria manutenzione.
- Allegato 7: autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria
- Allegato 8: piantina redatta dal CTU relativa al primo piano
- Allegato 9: piantina redatta dal CTU piano secondo
- Allegato 10: piantina P.T. con la collocazione delle fotografie
- Allegato 11: piantina P. 1° con collocazione fotografie
- Allegato 12: piantina P. 2° con collocazione fotografie
- Allegato 13: pratica DOCFA
- Allegato 14: ricevuta di denuncia di avvenuta variazione
- Allegato 15: visura storica p.lla 254 sub 1
- Allegato 16: piantina dopo la variazione DOCFA del 14/12/2011

Consulenza tecnica

Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010

- Allegato 17: comunicazione UTC sull'esito delle ricerche relative condono edilizio
- Allegato 18: atto di contestazione per violazione di norme tributarie
- Allegato 19: ricevuto di pagamento dell'atto di contestazione

Fanno parte della presente relazione:

- Gli allegati numerati da 1 a 19, le foto numerate progressivamente da 1 a 47.

Catania 15/12/2011

L'esperto per la stima - Ing. Giuseppe Di Gregorio

h. f. h. d. h. o.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Consulenza tecnica
Tribunale di Catania VI sezione civile – esecuzioni immobiliari proc. R.G. 1044/2010