



Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n.31/2023 R.G.E.



Esecuzione promossa da:

“DOVALUE S.P.A”



contro



Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro



C.T.U.

Dott. Arch. Capezzi Giangrazia





1.	<i>OGGETTO</i>	3
2.	<i>LA NOMINA E IL MANDATO</i>	3
3.	<i>PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	4
	<i>3.1 LE OPERAZIONI PERITALI</i>	4
4.	<i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	5



1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 31/2023 R.G.E., promossa da **PER FINO 1 SECURITISATION** con sede legale in Viale Brenta 18/B, 20139 Milano, codice fiscale e partita IVA n. 09966380967; e per essa, quale mandataria, **DOVALUE S.p.A.** con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Reganati (Pec: lorenzo.reganati@pec.ordineavvocaticatania.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Catania Via D'Annunzio 172.

CONTRO:

2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 01/03/2024 il Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.31/2023.

Accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima.

3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

3.1 Le operazioni peritali

Il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, si acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- **Atti di procedura** R.G.E. 31/2023
- **Atto di precetto:** del 18/01/2023, notificato in data 20/01/2023 e 23/01/2023
- **Atto di Pignoramento:** del 24/03/2023 e notificato in data 28/03/2023
- **Nota di trascrizione:**
Registro Generale: 18778
Registro Particolare: 14294
Presentazione n. 33 del 19/04/2023
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale:**
del 28/04/2023

La sottoscritta C.T.U., dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta, ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetrie degli immobile pignorati, come di seguito identificati:

1. Locale posto al piano terra della superficie catastale di mq 174, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel di Iudica al foglio 45, particella 188, sub.11, Cat. C/1, cl. 2°, R.C. Euro 2.624,01;
2. Appartamento per civile abitazione posto al piano primo composto da cinque vani catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel di Iudica al foglio 45, particella 188, sub.8, Cat. A/2, cl. 3°, R.C. Euro 438,99;
3. Appartamento per civile abitazione posto al piano primo composto da quattro vani e mezzo catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel di Iudica al foglio 45, particella 188, sub.9, Cat. A/2, cl. 3°, R.C. Euro 395,09;
4. Ufficio posto al piano terra composto da un vano e mezzo catastale, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel di Iudica al foglio 45, particella 188, sub.3, Cat. A/10, cl. U, R.C. Euro 232,41.

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Successivamente, in accordo con il Custode Giudiziario Avv. De Pasquale Margherita, si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni peritali dandone comunicazione alle parti e fissando le operazioni peritali il giorno 23 aprile ore 15 : 30 presso gli immobili siti a Castel di Iudica in Via S.P. 25/II S.N. (Via Caporale Pietro Pennisi).

Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, era presente il Custode Giudiziario Avv. De Pasquale Margherita e

Alla presenza continua delle parti suindicate, si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici.

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.

4. **RISPOSTE AI QUESITI**

1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Gli immobili, oggetto della presente, ricadono nel Comune di Castel di Iudica in Via S.P. 25/II (Via Caporale Pietro Pennisi) sn e sono così catastalmente individuati:

1) **Immobile 1**

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	188	11	C/1	2	174 mq	139 mq	€ 2.624,01

2) **Immobile 2**

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	188	8	A/2	3	5 vani	102 mq. tot escluse aree scoperte mq94	€ 438,99

3) **Immobile 3**

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	188	9	A/2	3	4,5 vani	119 mq. tot escluse aree scoperte mq111	€ 395,09

4) **Immobile 4**

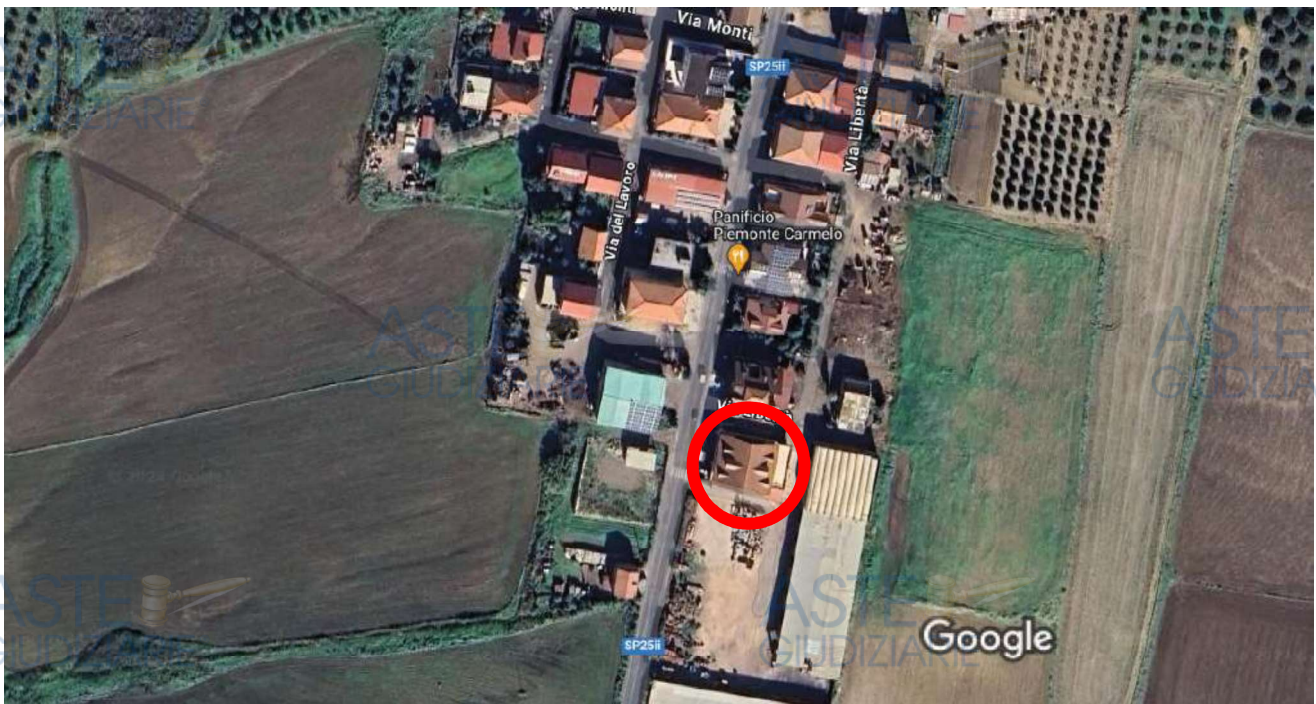
N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	188	3	A/10	U	1,5 vani	36 mq	€ 232,41

INTESTATI:
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

https://www.google.it/maps/place/Castel+di+Iudica/@37.4724845,14.645982,296m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13113fdb41de2dd7:0x593ba0005b4e2e1!8m2!3d37.467692!4d14.6461159!16s%2Fg%2F11s5hc_t88?entry=ttu

2) Descrizione dei beni:

I beni immobili sopra indicati, ricadono nel territorio Comunale di Castel di Iudica, tra le frazioni di San Giuseppe e Giumarra in Via Caporale Pietro Pennisi sn (S.P 25/ii), fanno parte di un immobile di forma quadrata, costituito da due elevazioni fuori terra, e tetto a falde con abbaini.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il piano terra è caratterizzato dalla presenza, di due attività commerciali ed un ufficio e n° 4 appartamenti al piano superiore (primo livello), e sottotetto posto al secondo livello.

Sul fronte stradale è stata realizzata una recinzione metallica, che delimita la corte antistante il fabbricato, dove è stata allocata una struttura (pergolato) in alluminio zincato.

Il fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia prot. n°8616 del 09/03/1988; con pilastri e travi in cemento armato e tomagno in blocchi di tufo con solai in latero-cemento.

Il prospetto sulla Via Caporale Pietro Pennisi (S.P.25/II), è caratterizzato da un basamento in mattonelle effetto pietra e al di sopra rasante color grigio (sprovvisto dello strato di finitura) .

Con portone di ingresso in alluminio verniciato di colore marrone in collocato in zona mediana dell'edificio, con rifasci in pietra e sopraporta in vetro di forma semicircolare; i parapetti dei balconi con colonnine e pilastri in cemento bianco, sono presenti persiane di colore marrone negli infissi e rifasci in pietra delle aperture.

L'intradosso del ballatoio prospiciente la via pubblica presenta in atto il fenomeno dello "sfondellamento" (consiste nel distacco improvviso delle parti inferiori delle pignatte del solaio, ed è sempre accompagnato dalla presenza di armature ossidate).

L'edificio esternamente si trova in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato, ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, ha quattro affacci:

- ovest strada pubblica Via Caporale Pietro Pennisi,
- nord Via Libertà
- est con corte annessa al fabbricato
- sud con altra ditta

La planimetria catastale da indicazione di una corte perimetrale annessa al fabbricato (ed indicato come bene comune non censibile), sovrapponendo le geo-mappe, la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, è stato appurato che buona parte della corte è stata occupata da fabbricati (non presenti in planimetria), riducendo notevolmente gli spazi comuni del fabbricato. Altra parte risulta occupata da strada. Poiché il mandato afferisce la valutazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento non si è proceduto ad ulteriori indagini urbanistiche e/o amministrative.

1) Negozio sito in Via Caporale Pietro Pennisi (S.P. 25/II) sn, Castel di Iudica (CT), identificato al Catasto al foglio 45, part. 188, sub. 11

L'immobile è posto al piano terra, con porta d'ingresso in alluminio di colore verde e vetro a tutta altezza.

Internamente l'immobile si presenta con un ampio ambiente, con corridoi, delimitato da strutture metalliche con scopo espositivo ed è utilizzato come negozio di ferramenta, casalinghi, abbigliamento, cartoleria, oggettistica ecc...

La zona antistante l'ingresso, per una lunghezza di 600 cm, è a tutt'altezza (h.500cm), mentre la parte restante è caratterizzata da un'area soppalcata con struttura, pilastri e travi in acciaio strutturale, modulare di facile montaggio e smontaggio (non necessita di personale specializzato).

L'accesso al piano superiore – soppalco - avviene tramite una scala metallica posta sul lato sinistro.

Il soppalco è destinato ad area espositiva per una superficie di mq circa 137.

Il soppalco delimita degli spazi con una altezza interna di circa 250cm.

I muri perimetrali sono rifiniti con intonaco bianco, sono presenti grandi finestre poste sotto travi che garantiscono una buona luminosità.

Il pavimento è rivestito con mattoni in gres di colore chiaro e di grande formato (60x60) con posa in opera in diagonale.

Entrando sulla destra è presente un grande bancone/ cassa; dietro di esso (sul muro di confine) è presente una porta che accede al vano scala, la suddetta apertura non è presente in planimetria catastale.

Proseguendo all'interno dell'immobile, lato destro adiacente al bancone, vi è un anti bagno, con due servizi igienici (realizzati con tramezzi in cartongesso non rifiniti), utilizzati come deposito; i suddetti ambienti non presentano aperture.

Il pavimento è ricoperto da cemento con pigmento sintetico di colore rosso.

Adiacente ad essi, un ampio vano utilizzato come ripostiglio, anch'esso cieco.

Nella planimetria catastale è presente un tramezzo in corrispondenza al ripostiglio, che delimitava il "retro-bottega", ma durante il sopralluogo è stato appurato che è stato rimosso.

Sempre nell'area "retro-bottega", adiacente al ripostiglio, è presente un'apertura, coperta con un pannello che permette l'accesso ad altro immobile non oggetto di perizia.

Con opere di piccola entità si può riportare l'immobile allo stato originario.

L'immobile, risulta così suddiviso:

- Vano principale mq. 180,36
- Anti-bagno mq. 2,60
- Wc mq. 2,20
- Wc mq. 2,20
- Ripostiglio mq 7,87

Area soppalcata di mq. 137,00 non verrà considerata ai fini del calcolo di stima, poiché facilmente amovibile (non è ancorato in modo stabile all'immobile), non è presente in planimetria.

NOTA: la normativa urbanistica, per le attività commerciali, prevede una altezza netta non inferiore a mt.3. Il soppalco, per tanto, non può essere utilizzato come area di vendita. Inoltre la presenza dello stesso riduce l'altezza del piano commerciale.

TOTALE SUPERFICIE UTILE : 195,33 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 208,84 MQ

Le finestre, presenti nel suddetto immobile, sono tutte in telaio di ferro con vetro rinforzato con rete metallica, mentre il telaio dell'apertura principale in alluminio verniciato di colore verde e vetri.

Le porte interne in legno tamburato di colore ciliegio.

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale.

Per regolarizzare le suddette opere occorre presentare C.I.L.A con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 31,00, pagare una sanzione amministrativa di €1.000,00.

Inoltre bisogna sostenere le spese per un tecnico abilitato, per la presentazione della CILA, rilievo e presentazione della variazione in catasto, per un costo di € 3.000,00/€3.500,00.

Per una spesa totale di € 4.031,00/ € 4.531,00,00, (detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).

Appartamenti

Gli appartamenti, ricadono nel territorio Comunale di Castel di Iudica., tra le frazioni di San Giuseppe e Giumarra in Via Caporale Pietro Pennisi sn (S.P 25/II), ed hanno ingresso dalla via pubblica e porzione di corte.

Il portone di ingresso condominiale è collocato in zona mediana dell'edificio, a doppia anta in alluminio e verniciato di colore marrone, con rifasci in pietra e sopraporta in vetro di forma semicircolare; che permette il passaggio della luce.

Entrando vi presenta un disimpegno, sulla sinistra una porta in alluminio con vetri, che permette l'accesso al locale commerciale sopra descritto.

Il pavimento è rivestito in marmo "*Giallo Africa*", così come i gradini delle rampe, con ringhiera metallica tinteggiata di colore verde e corrimano in legno.

Tre pareti del vano scala sono dipinte di giallo mentre quella frontale di colore fucsia; per arrivare al primo livello occorre percorrere 3 rampe di scale.

Il pianerottolo d'arrivo della rampa è delimitato dalla presenza di due colonne e un arco (in cartongesso) e balausta con colonnine, ai lati delle colonne che separano, visivamente, un ampio disimpegno dove sono presenti 4 porte di ingresso per altrettanti immobili.

Il pavimento di questo spazio è in marmo “ Giallo Africa” con un inserto della Rosa dei Venti. Le pareti hanno gli stessi colori del corpo scala.

2) Appartamento sito in Via Caporale Pietro Pennisi (S.P. 25/ii) sn, Castel di Iudica (CT), identificato al Catasto al foglio 45, part. 188, sub. 8

Immobile posto al primo piano, sul lato sinistro del disimpegno, con porta di ingresso in legno.

Si accede ad un ampio disimpegno, a forma di “L”, privo di aperture con pavimento in gres porcellanato di forma quadrata di colore rosa antico, ricco di sfumature di colori, e presenta i movimenti e le irregolarità tipiche del cotto toscano, con posa a “45°”, che “*corre a tappeto*” in tutto l’immobile.

Sul lato sinistro si trova una piccola camera da letto, con 3 pareti tinteggiate di colore aragosta ed una verde. E’ presente una finestra in alluminio di colore bianco perla, mentre le persiane esterne in alluminio di colore marrone.

Sul lato destro del disimpegno si trova un grande ripostiglio, cieco. Con pareti tinteggiate di colore rosa, mentre il pavimento con la stessa tipologia e dimensione delle piastrelle del disimpegno ma di colore bianco.

Accanto dalla prima camera da letto è ubicata la cucina, con la stessa pavimentazione degli ambienti già descritti, le pareti sono tinteggiate, tre pareti, di colore aragosta ed una gialla. E’ priva di rivestimento in piastrelle in corrispondenza dei pensili della cucina.

E’ presente una porta finestra, con infisso interno bianco perla e persiane esterne marroni, che immette ad un balcone perimetrale ed un climatizzatore.

Il suddetto balcone (perimetrale) ha un pavimento di colore rosa antico.

Attigua alla cucina si trova una dispensa/ ripostiglio priva di aperture.

In corridoio, posto di fronte all’ingresso, un servizio igienico, con pavimento e rivestimento delle pareti, fino all’altezza di 200cm, di piastrelle in gres porcellanato con diverse sfumature di azzurro, sono presenti tutti i servizi ed una finestra.

Adiacente ad esso vi è un’ampia camera da letto, con la stessa tipologia di pavimento del corridoio, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, tre pareti ed una gialla.

E’ presente una porta-finestra che immette al balcone perimetrale, prospiciente la Via della Libertà.

Nella suddetta camera è presente una porta che immette ad un vano (non presente in planimetria), facente parte di un altro immobile ed utilizzato come “cabina armadio”.

Oggi l’immobile risulta così suddiviso:

- Disimpegno mq. 10,30
- Ripostiglio mq. 12,05
- Letto mq. 11,00
- Cucina mq. 20,65
- Ripostiglio/dispensa mq. 7,87
- Letto mq.20,65
- Bagno mq. 5,28

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 87,80 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 30,20 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 98,53 MQ

Gli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutti in alluminio di colore bianco perla, con vetro doppio, mentre le persiane esterne di colore marrone.

Le porte interne in legno tamburato di colore noce.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un'adeguata aerazione ed illuminazione.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato a pompe di calore.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

NOTA: il vano facente parte di altro sub. non è stato conteggiato ai fini della superficie, poiché con opere murarie di piccole entità (chiusura di una porta) si può riportare l'immobile conforme alla planimetria catastale.

QUESTA È L'UNICA DIFFORMITÀ RICONTRATA LE ALTERNATIVE POSSIBILI, STANTE ANCHE IL VALORE DEI BENI COME IN APPRESSO, SONO ANTIECONOMICHE COMPORTANDO SPESE ED ADEMPIMENTI NON IRRILEVANTI.

3) Appartamento sito in Via Caporale Pietro Pennisi (S.P. 25/ii) sn, Castel di Iudica (CT), identificato al Catasto al foglio 45, part. 188, sub. 9

L'immobile si trova ubicato al primo piano, con porta d'ingresso posta frontalmente alle rampe di scale e dall'atrio precedentemente descritto ed adiacente al sub.8.

Internamente l'immobile è privo di quasi tutte le tramezzature, è presente solamente un vano che comunica, mediante un'apertura interna, con il sub.8.

I pavimenti sono in gres porcellanato di forma quadrata di colore rosa con diverse sfumature (la stessa tipologia utilizzata nel sub.8).

Le aree dov'erano i tramezzi sono stati riempiti con listelli di marmo. Le pareti sono tinteggiate di giallo, mentre i pilastri e travi in verde, l'intradosso del solaio bianco.

L'immobile è utilizzato come area espositiva per rivestimenti (piastrelle) e sanitari ecc...

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Ripostiglio/ cabina armadio mq. 19,35
- Area espositiva mq. 81,65

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 87,80 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 25,56 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 110,65 MQ

Gli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutti in alluminio di colore bianco perla, con vetro doppio, mentre le persiane esterne di colore marrone.

La porta interna in legno tamburato di colore noce.

L'immobile è difforme alla planimetria catastale.

Secondo la scrivente è anti economico regolarizzare l'immobile nello stato di fatto, (non è presente nemmeno un servizio igienico); ma applicherà una riduzione del 20% a causa del disagio nascente dalla demolizione di tutti i tramezzi.

(Detta percentuale verrà detratta dal valore dell'immobile). Si rileva inoltre che il vano ripostiglio, divenuto cabina armadio del lotto 2, dovrà essere ridotto in pristino con la sua chiusura per tornare a far parte del lotto 3 come rappresentato in catasto. LE ALTERNATIVE POSSIBILI, STANTE ANCHE IL VALORE DEI BENI COME IN APPRESSO, SONO ANTIECONOMICHE COMPORTANDO SPESE ED ADEMPIMENTI NON IRRILEVANTI.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile è in classe energetica "F" come da APE redatto dalla scrivente arch. Giangrazia Capezzi e trasmesso il 19/07/2024 all'ente preposto.

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240719-087013-64510 VALIDO FINO AL: 19/07/2034

4) Ufficio sito in Via Caporale Pietro Pennisi (S.P. 25/II) sn, Castel di Iudica (CT), identificato al Catasto al foglio 45, part. 188, sub. 3

L'immobile si trova al piano terra del fabbricato sopradescritto, adiacente (lato sinistro) al negozio (sub. 11).

All'ingresso sono presenti due porte, una esterna in metallo ed una interno in alluminio verniciato di verde e vetro. Internamente l'immobile è un vano di piccole dimensioni di forma rettangolare, con pavimento in gres porcellanato di forma quadrata (stessa tipologia utilizzata per gli appartamenti) e con 3 pareti tinteggiate di colore chiaro mentre quella frontale di colore verde.

Dal suddetto vano si accede ad un altro vano anch'esso di piccole dimensioni, con lo stesso pavimento del vano attiguo, le pareti sono tinteggiate tutte di colore bianco. L'infisso presente nel suddetto vano è in alluminio colore verde, con scuri esterni metallici di colore verde.

E' presente un piccolo servizio con 2 sanitari (wc e lavabo), non è presente il rivestimento alle pareti, ma tinteggiatura di colore verde; è presente una piccola finestrella per il riciclo d'aria.

La planimetria catastale con lo stato dei luoghi è difforme; in planimetria è presente un solo vano ed un servizio della stessa larghezza del vano principale.

A detta dell'esecutato il servizio igienico è stato diviso in due, l'altro servizio si accede dalla Via Liberta; il suddetto non è stato possibile visionarlo.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Vano 1 mq. 12,74
- Vano 2 mq. 11,20
- Wc mq. 2,14
- Wc esterno mq. 3,12

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 29,20 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 36,72 MQ

Le difformità riscontrate nell'immobile non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non alterano la sagoma dell'edificio.

Le diverse distribuzioni interne sono regolarizzabili ai sensi dell' art.6 del D.P.R. 380/01, con la sanzione pecuniaria di € 1.000,00, e pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 31,00.

Inoltre è necessario corrispondere ad un professionista abilitato le somme necessarie per la presentazione della CILA (Tardiva), rilievo e aggiornamento catastale.

Per dette attività è necessario sostenere un costo presuntivo di circa **€1.500,00/€ 1.800,00**

Per una spesa totale di € € 2.531,00 / 2.831,00, (detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Gli immobili siti a Castel di Iudica e distinti in catasto al foglio 45, part. 188, sub. 3 - 8 - 9 - 11 sono stati realizzati dopo il 1968.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

I beni ubicati nel Comune di Castel di Iudica e distinti in catasto al:

- **Foglio 45, part. 188, sub. 3 - 8 - 9 - 11**

sono stati realizzati con Concessione Edilizia prot. n° 8616 del 09/03/1988.

5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Secondo il P.R.G. del Comune di Castel di Iudica, i beni oggetto di pignoramento distinti in catasto al:

- **Foglio 45 part.188 sub.3-8-9-11**

ricadono in zona : "B" – Città consolidata

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso

di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I beni ricadenti nel Comune di Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (S.P./ii) e distinti in catasto al:

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	188	11	C/1	2	174 mq	139 mq	€2.624,01
2	45	188	8	A/2	3	5 vani	102 mq	€ 438,99
3	45	188	9	A/2	3	4,5 vani	119 mq	€ 395,09
4	45	188	3	A/10	U	1,5 vani	36 mq	€ 232,41

così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale descrizione dei beni oggetto del procedimento e **ne consentono univocamente l'identificazione.**

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

La scrivente ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento i beni immobili di proprietà

_____ e distinti in Catasto nel Comune di Castel di Iudica al Foglio 45 part. 188 sub. 3-8-9-11 erano per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure ipotecarie aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sugli immobili:

Foglio : 45 - Particella 188 - Subalterno 11:

1. ISCRIZIONE - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale - Repertorio
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
2. TRASCRIZIONE de - Registro Particolare - Registro Generale /
Pubblico ufficiale - Repertorio - del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE c - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale - Repertorio 1
IPOTECA - E derivante da RUOLO
4. TRASCRIZIONE - Registro Particolare - Registro Generale - Pubblico ufficiale
3. Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
5. TRASCRIZIONE de - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio : 45 - Particella 188 - Subalterno 8:

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale - Repertorio
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale -
Pubblico ufficiale - Repertorio - del 3
IPOTECA VOLONTARIA derivante da
3. ISCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale - Repertorio
L'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
4. TRASCRIZIONE c - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale - Repertorio - del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione (CANCELLAZIONE)
5. ISCRIZIONE - Registro Particolare - Registro Generale

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblico ufficiale

Repertorio
E derivante da
ASTE GIUDIZIARIE®
Registro Generale

6. TRASCRIZIONE del
Pubblico ufficiale

- Registro Particolare

Repertorio del

7. TRASCRIZIONE
Pubblico ufficiale

- Registro Particolare

Registro Generale

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foglio : 45 - Particella 188 - Subalterno 9

1. TRASCRIZIONE

- Registro Particolare

Registro Generale

Pubblico ufficiale SCIRE' RISICHELLA SEBASTIANA Repertorio del ?

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE

- Registro Particolare

Pubblico ufficiale

ASTE GIUDIZIARIE®

Repertorio

3. ISCRIZIONE de
Pubblico ufficial

Registro Particolare

Registro Generale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

4. TRASCRIZIONE c
Pubblico ufficiale

Registro Particolare

Registro Generale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.

(CANCELLAZIONE)

5. ISCRIZIONE del
Pubblico ufficial

Registro Particolare

Registro Generale

Repertorio

6. TRASCRIZIONE c
Pubblico ufficial

- Registro Particolare

Registro Generale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

del

7. TRASCRIZIONE

- Registro Particolare

Registro Generale

Pubblico ufficiale U

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foglio : 45 - Particella 188 - Subalterno 3

1. ISCRIZIONE

- Registro Particolare

Registro Gener

Pubblico ufficiale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 17



9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

1) Immobile distinto in catasto al f. 45 part.188 sub.11

Valutare il prezzo di un negozio non è semplicissimo. Ci sono vari fattori che influenzano il prezzo e che occorre tener presente nella valutazione di un immobile categoria "C".

Dal punto di vista estimativo, le categorie "C" (rientrano nella suddetta categoria gli immobili ad uso commerciale, magazzini, laboratori, stabilimenti balneari e box auto) sono delle unità immobiliari economicamente indipendenti e, di conseguenza, vendibili separatamente, ma in certi casi possono essere considerate anche delle pertinenze delle abitazioni principali.

A sua volta, la stima, dipende da diversi parametri, il principale è la superficie occupata espressa in metri quadrati; (per comodità la scrivente prende come parametro di riferimento la dimensione di un box (circa mq. 16), inoltre la presenza di "comodi" può far variare notevolmente il prezzo dell'oggetto di stima, infatti ai comodi sono associati dei coefficienti correttivi che fanno variare il prezzo.

I "comodi" più comunemente utilizzati sono i seguenti:

- **Superficie**, la superficie minima netta per un box è mq.16,00

- **Altezza di piano**, dipende dalla tipologia del fabbricato che lo ospita, infatti la maggioranza sono ubicate nel piano interrato, in certi casi sono ubicate nel piano fuori terra ed in alcuni casi nel sottotetto
- **Prospetto**, il proprietario di un immobile di categoria “C” è considerato un condomino a tutti gli effetti, con tutti i diritti e doveri che ne conseguono
- **Accesso**, accesso autonomo direttamente da strada pubblica o da parti comuni dell’edificio
- **Funzionalità** è data dall’essere una pertinenza accessoria dell’immobile principale (C/2 e C/6).
- **Stato di conservazione interna**, in riferimento allo stato di rifinitura ed il loro stato.
- **Aree annesse**, se è munito di servizi, cantina, soppalchi, aree antistanti ecc...
- **Vetustà dell’immobile**, l’epoca della realizzazione del bene.
- **Posizione.**

Il bene ricade nel territorio Comunale di Castel di Iudica, tra la frazioni di San Giuseppe e Giumarra in Via Caporale Pietro Pennisi sn (S.P 25/ii), in posizione periferica.

Il mercato immobiliare di Castel di Iudica, per la vendita di attività commerciali, è molto ristretto; i prezzi di vendita di mercato della zona è: **€ 700,00/mq**

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (C)

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

SUPERFICIE	> 16 mq.	1,1
	< 16 mq.	0,9

VETUSTA' DELL' IMMOBILE	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

STATO DI CONSERVAZIONE INTERNA	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9

ALTEZZA DI PIANO	P.T o rialzato con accesso carraio	1,05
	P.T o rialzato senza accesso carraio	1
	Seminterrato con accesso carraio	0,95

	Seminterrato accessibile solo da scale	0,7
PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Medioci	0,95
	Pessimi	0,7
FUNZIONALITA'	si	1,1
	no	1
ACCESSO	Singolo	1
	Doppio	1,1
AREE ANNESSE	si	1,1
	no	1
POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9
COEFFICIENTE GLOBALE		1,05997815

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 1,05997815

Prezzo medio: € 700,00 /mq

$V_x = 700,00 \text{ €/mq} \times 1,05997815 = 741,984705 \text{ €/mq}$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	208,84	€ 741,984705	€ 154.956,0857922

TOTALE € 154.956,0857922

- Valore Immobile negozio : € 154.956,0857922
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : € 4.531,00
- **Valore venale attuale: € 150.425,0857922**

Arrotondamento € 150.425,00

Appartamenti

Per il calcolo del valore di mercato degli appartamenti, devono essere considerati nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche e caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche “interne” proprie dell’immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell’edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne” all’immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
 - Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
 - Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
 - Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche, il contesto in cui i beni sono ubicati, su un’arteria principale, S.P.25/ii (Via Caporale Pietro Pennisi), tra la frazione di San Giuseppe e Giumarra, godono della presenza di pochissime attività commerciali e servizi.

Al piano terra, adiacente al negozio pignorato, vi è un’attività per prodotti per agricoltura; a poca distanza un panificio.

Il più vicino supermercato dista a circa un Kilometro, nella frazione di San Giuseppe, e circa 1,5 km da Giumarra.

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Castel di Iudica, oltre alla Banca dati delle

quotazioni immobiliari (quotazioni indicative che non possono in alcun modo rimpiazzare le stime vere e proprie) e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici.

Per questo motivo il C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) che possono servire a dare “punti di merito o demerito” all’immobile, ovvero a riconoscere sia le caratteristiche positive che lo rendono appetibile, i suoi aspetti positivi che possono risultare interessanti agli occhi di un potenziale compratore sia le caratteristiche negative che ne deprezza il valore.

Prezzo medio di mercato **€ 713,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari:

(€290,00 + € 420,00)/2= €355,00/mq

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

Prezzo medio: (713,00 €/mq + 355,00€/mq)/2 = 534,00€ /mq

Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

2) Immobile distinto in catasto al f. 45 part.188 sub.8

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03

Normale	1
Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95

INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1.1
	Semicentrale	1

	Periferico	0,9
VICINANZA A " ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1
CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05
Coefficiente globale		0,872554591

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,872554591

Prezzo medio: 534,00 €/mq

V_x = 534,00 €/mq x 0,872554591 = 465,944151594 €/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	98,53	€ 465,944151594	€ 45.909,47725655682
non residenziale (balconi e terrazze)	30,20	€ 139,7832454782	€ 4.221,45401344164
			€ 50.130,93126999846

La superficie non residenziale è stata valutata al 30% del prezzo medio al mq. dell'immobile.

= Valore Immobile appartamento : **€ 50.130,93126999846**

Arrotondamento: **€ 50.131,00**

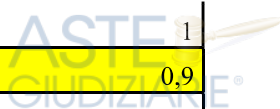
3) Immobile distinto in catasto al f. 45 part.188 sub.9

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05



Da 10 a 20 anni	1
Da 20 a 40 anni	0,9
Più di 40 anni	0,8



FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9



MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95



ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7



SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

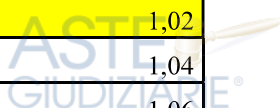
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95



INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96



FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98



SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04



ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1.1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

VICINANZA A " ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1

CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05

Coefficiente globale	0,744206404
-----------------------------	--------------------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,744206404

Prezzo medio: 534,00 €/mq

V_x = 534,00 €/mq x 0,744206404 = 397,406219736 €/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	110,65	€ 397,406219736	€ 43.972,9982137884
non residenziale (balconi e terrazze)	25,56	€ 119,2218659208	€ 3.047,310892935648

€ 47.020,309106724048

La superficie non residenziale è stata valutata al 30% del prezzo medio al mq. dell'immobile.

- Valore appartamento : **€ 47.020,309106724048**
- A detrarre 20% per disagio nascente dalla demolizione dei tramezzi : **€ 9.404,0618213448096**
- **Valore venale attuale: € 37.616,2472853792384**

Arrotondamento € 37.616,00



4) **Immobile distinto in catasto al f. 45 part.188 sub.3**

Per determinare il valore commerciale di un ufficio vanno presi in considerazione diversi fattori intrinseci, come dimensioni, qualità e servizi, e da fattori esterni, come la posizione e le condizioni del mercato immobiliare locale.

I “comodi” più comunemente utilizzati sono:

1. **Ubicazione e accessibilità:** la posizione è uno dei fattori più importanti. Gli uffici situati in aree centrali o in quartieri d'affari ben sviluppati tendono ad avere un valore maggiore. L'accessibilità ai trasporti pubblici, la vicinanza a servizi come ristoranti, banche, e negozi, e la facilità di accesso per dipendenti e clienti sono elementi cruciali;
2. **Dimensioni e layout:** la metratura e la disposizione degli spazi interni influiscono sul valore. Uffici più grandi e con layout flessibili o modulari che possono adattarsi a diverse esigenze di business sono generalmente più richiesti. Dal punto di vista strutturale la legge impone che un ufficio abbia una superficie di almeno 9 metri quadri a stanza con 2.70 metri di altezza e almeno 5 metri quadri per ogni soggetto in più oltre la seconda persona.
3. **Qualità e condizioni dell'edificio:** la modernità delle strutture, la presenza di impianti tecnologici avanzati, la qualità dei materiali di costruzione e lo stato di manutenzione dell'edificio influenzano il valore. Gli uffici in edifici nuovi o ben mantenuti con buone infrastrutture sono più preziosi;
4. **Servizi e amenities:** la presenza di servizi aggiuntivi come parcheggio, sicurezza, reception, aree comuni, spazi verdi e sale riunioni può aumentare il valore di un ufficio;
5. **Domanda e offerta nel mercato locale:** il valore di un ufficio dipende anche dalle dinamiche di mercato locali. In aree con alta domanda e scarsità di spazi ufficio di qualità, i prezzi tendono a salire;
6. **Sostenibilità e efficienza energetica:** gli uffici che adottano pratiche sostenibili e hanno una buona efficienza energetica possono avere un valore maggiore, sia per l'impatto ridotto sui costi operativi sia per l'attrattiva crescente verso la sostenibilità;
7. **Potenziale di crescita dell'area:** le previsioni di sviluppo di un'area, come piani di rinnovamento urbano o l'arrivo di nuove imprese, possono influenzare positivamente il valore futuro di un ufficio.

Nell'area dov'è ubicato l'immobile non vi sono immobili con la stessa categoria (A/10) per poterlo comparare.

La scrivente prende come riferimento i prezzi di vendita di mercato degli immobili con categoria A/2

ed è : € 534,00 /mq

Il valore di mercato V_x si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.



COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (A/10)

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9
SUPERFICIE	> 9mq.	0,9
	> o =18 mq.	1
	> 23 mq	1,1
VETUSTA' DELL' IMMOBILE	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNA	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9
SERVIZI E AMENITIES	SI	1,05
	NO	1
DOMANDA E OFFERTA	SI	1,1
	NO	1
AREE ANNESSE	SI	1,1
	NO	1
SOSTENIBILITA' E EFFICIENZA ENERGETICA	SI	1,1
	NO	1

POTENZIALE DI CRESCITA DELL'AREA	SI	1,1
	NO	1

COEFFICIENTE GLOBALE	0,8718435
----------------------	-----------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,8718435

Prezzo medio: 534,00 €/mq

V_x = 534,00 €/mq x 0,8718435 = 465,564429€/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	36,72	€ 465,564429	€ 17.095,52583288

TOTALE € 17.095,52583288

- Valore Immobile garage : € 17.095,52583288
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : € 2.831,00
- Valore venale € 14.264,52583288

Arrotondamento € 14.265,00

Spese condominiali

Dalle informazioni ricevute dai s

on ci sono spese condominiali.

10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La natura dei beni pignorati consentono la formazione di quattro lotti per la vendita:

Lotto n° 1: Negozio sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188 sub.11, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 174 mq , Superficie Catastale: 139 mq , Rendita € 2.624,01, per un valore venale: **€ 150.425,00**

Lotto n° 2: Appartamento sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188, sub. 8; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: 102 mq, Rendita 438,99, per un valore venale: **€ 50.131,00**

Classe energetica :F

Lotto n° 3: Appartamento sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188, sub. 9; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: 119 mq, Rendita € 395,09, per un valore venale: **€ 37.616,00,**

Classe energetica :F

Lotto n° 4: Ufficio sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188, sub. 3; Categoria A/10, Classe U, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale: 36 mq, Rendita € 232,41, per un valore venale: **€ 14.265,00,**

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

• Negozio sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188 sub.11, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 174 mq , Superficie Catastale: 139 mq , Rendita € 2.624,01, risulta utilizzato d

- Appartamento sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188, sub. 8; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: 102 mq, Rendita 438,99, risulta occupato dal Sig _____
- Appartamento sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188, sub. 9; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: 119 mq, Rendita € 395,09, risulta utilizzato dal _____
- Ufficio sito a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn (SP 25/ii) e distinto al catasto urbano al foglio 45 part.188, sub. 3; Categoria A/10, Classe U, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale: 36 mq, Rendita € 232,41, risulta utilizzato dalla _____

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Nulla risulta al riguardo dagli atti esaminati, dalla documentazione acquisita e valutata e dalle informazioni prese.

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 18/07/2024

Il CTU

Dott. Arch. *Giangrazia Capezzi*

