

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.439/2020

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI**

PROCEDENTE:

OXIDAL LTD

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

**RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A**



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

- ❖ N.4 Appartamenti per civile abitazione, Via Nino Martoglio n.3, piano terra e primo
- ❖ N.1 terreno, Via Nino Martoglio n.3
- ❖ N.1 fabbricato indipendente per civile abitazione, via Mazzei n.4

Localizzazione

Mascalucia (CT)

- Via Nino Martoglio

Nicolosi (CT)

- Via Mazzei

Procedura N.439/2020

Oxidal Ltd contro Debitore esecutato

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Sezione esecuzioni Immobiliari

C.T.U

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia
Tel. 3405674922
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

File:

439_2020_PT_A

Deposito:

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

10/02/2023

Timbro

Firma





Indice

Premessa	2
Operazioni peritali	4
Parte I – Identificazione e descrizione dei beni	5
1. Dati identificativi degli immobili	5
1.1 <i>Dati catastali</i>	5
1.2 <i>Confini</i>	6
2. Proprietà dei beni pignorati	7
2.1 <i>Correttezza dati Pignoramento</i>	7
2.2 <i>Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio</i>	7
3. Aspetti tecnico amministrativi	9
3.1 <i>Documentazione Immobile</i>	9
3.2 <i>Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli</i>	9
3.3 <i>Conformità dati catastali</i>	12
3.4 <i>Destinazione urbanistica</i>	13
3.5 <i>Regolarità urbanistica</i>	13
3.6 <i>Disponibilità dei beni</i>	16
4. Descrizione immobile	17
4.1 <i>Descrizione sintetica degli immobili</i>	17
4.2 <i>Consistenza commerciale</i>	25
4.2.1 <i>Criteri di misurazione della consistenza</i>	25
4.2.2 <i>Consistenza superficie commerciale</i>	26
Parte II – Processo di valutazione degli immobili	28
5. Scopo della stima	28
6. Criterio e metodologia estimativa	28
7. Determinazione del giudizio di stima	30
7.1 <i>Procedimento sintetico comparativo</i>	30
7.1.1 <i>Immobile n.1-2-3-4-5 – Appartamenti e terreno</i>	30
7.1.2 <i>Immobile n.6 – Villetta indipendente</i>	33
8. Formulazione del giudizio di stima	35
9. Considerazioni e piano di vendita	36
9.1 <i>Analisi alternative per la composizione dei lotti</i>	42
10. Rilievo fotografico	43
Conclusioni	44



Premessa

In esito al decreto di nomina del 19 Settembre 2022, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 30 Settembre 2022, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore

esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del

G.E Dott.ssa N.G.Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

m. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

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

q. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

r. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, comunicava a mezzo pec del 17/11/2022 (*allegato n.1*) alla parte debitrice, ai procuratori della parte creditrice, concordando con il custode nominato Avv. Riccardo Todaro, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 01/12/2022 ore 9:00 presso gli immobili pignorati siti in Mascalucia (CT). Il giorno stabilito, sui luoghi, era presente una figlia della debitrice esecutata insieme al proprio rappresentante legale Avv.Arcifa, la quale ha consentito l'accesso all'immobile dalla stessa occupato; si è infine concordata un'ulteriore data, al 14/12/22, per rilevare gli ulteriori immobili rimanenti, come da verbale di sopralluogo; infine, per visionare l'immobile sito in Nicolosi, l'avv. Arcifa ha consegnato al sottoscritto copia delle chiavi per l'accesso, in data 13/01/23, eseguito in data 01 Febbraio 2023, solo esternamente, in quanto non accessibile, come da rilievo fotografico. Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, escluso l'immobile sito in Nicolosi, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

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

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

Quesito 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;

1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Con il Sequestro conservativo promosso da “Curatela del [REDACTED] trascritto il 06/07/2015, e la successiva sentenza di condanna esecutiva che ha dato origine al procedimento n.439/2020, il creditore procedente, chiede di sottoporre ad esecuzione i beni (allegato n.3) così identificati:

Immobilabile n.1:

Indirizzo: VIA NINO MARTOGLIO N.3, PIANO T, MASCALUCIA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A7) Abitazione in villa

Dati Catastali - Foglio: 15 Particella: 877 Sub: 2 Rendita € 383,47

Immobilabile n.2:

Indirizzo: VIA NINO MARTOGLIO N.3, PIANO T, MASCALUCIA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A7) Abitazione in villa

Dati Catastali - Foglio: 15 Particella: 877 Sub: 6 Rendita € 511,29

Immobilabile n.3:

Indirizzo: VIA NINO MARTOGLIO N.3, PIANO 1, MASCALUCIA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A7) Abitazione in villa

Dati Catastali - Foglio: 15 Particella: 877 Sub: 4 Rendita € 383,47

Immobilabile n.4:

Indirizzo: VIA NINO MARTOGLIO N.3, PIANO 1, MASCALUCIA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A7) Abitazione in villa

Dati Catastali - Foglio: 15 Particella: 877 Sub: 5 Rendita € 383,47

**Immobile n.5:**

Indirizzo: VIA NINO MARTOGLIO N.3, PIANO T, MASCALUCIA

Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Terreno

Dati Catastali - Foglio: 15 Particella: 1193 Sub: Reddito € 0,07 – 0,05

Immobile n.6:

Indirizzo: VIA MAZZEI N.4, PIANO T, NICOLOSI

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: Appartamento di tipo popolare

Dati Catastali - Foglio: 20 Particella: 374 Sub: Rendita € 72,82

1.2 Confini

L'immobile n.1, confina:

- a *nord* con corte comune piano terra;
- ad *est* con corte comune piano terra;
- ad *ovest* con vano scala e sub 6;
- a *sud* con corte comune piano terra

L'immobile n.2, confina:

- a *nord* con corte comune piano terra;
- ad *est* con vano scala e sub 2;
- ad *ovest* corte comune piano terra;
- a *sud* con corte comune piano terra.

L'immobile n.3, confina:

- a *nord* con corte comune piano terra;
- ad *est* con corte comune piano terra;
- ad *ovest* con vano scala e sub 5;
- a *sud* con corte comune piano terra

L'immobile n.4, confina:

- a *nord* con corte comune piano terra;
- ad *est* con vano scala e sub 4;
- ad *ovest* corte comune piano terra;
- a *sud* con corte comune piano terra.

L'immobile n.5, confina:

- a *nord* con Via Nino Martoglio;
- ad *est* con altra particella;
- ad *ovest* corte comune piano terra;
- a *sud* con altra particella.

L'immobile n.6, confina:

- a *nord* con particella 373;
- ad *est* con part.193;
- ad *ovest* part.371;
- a *sud* con part.375.

2. Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

Quesito b

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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

2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

Quesito c

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;

Quesito d

Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Come risulta dalla certificazione notarile del 14/10/2020, a firma del notaio Andrea Grasso, dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*) e dai titoli di provenienza richiesti dal sottoscritto (*allegato n.7*), si evidenzia

Per gli immobili n.1-2-3-4-5:

detti immobili si appartengono per 1/2 ciascuno a:	
[REDACTED]	e
[REDACTED]	
per essere stati dagli stessi costruiti su terreno acquistato con atto di compravendita del 21/09/1981 not. Costantino Scarvaglieri trascritto il 14/10/1981 ai nn. 30036/35915 e	
atto di compravendita del 05/04/1982 stesso notaio trascritto il 29/4/1982 ai nn. 13898/17218.	
n.b. nelle note di trascrizione dei relativi atti di acquisto [REDACTED] e' identificata con il solo primo nome [REDACTED] e senza codice fiscale.	

NB: il comproprietario [REDACTED], per la quota di 1/2, risulta deceduto in data 10/08/2018, come certificato di morte ali atti della procedura.

Per l'immobile n.6:

diritti pervenuti per successione legittima a: [REDACTED]	
[REDACTED]	deceduto il 9/7/2008 (den. n. 43, vol. 543 trascritta il 10/5/2011 ai nn. 18487/25956).



	Non risulta trascritta l'accettazione d'eredità.
A	[REDACTED] l'intero pervenne per averlo edificato su terreno acquistato con atto ai rogiti del notaio Francesco Attaguile del 27-11-1973 trascritto l'11-12-1973 ai numeri 49672/41255.



3. Aspetti tecnico amministrativi

3.1 Documentazione Immobile

Quesito e

Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

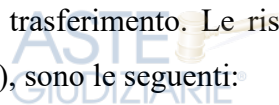


3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Quesito f

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

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:



ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta il
6-7-2015 ai numeri 23845/17485 nascente da provvedimento
del Tribunale di Catania del 3-7-2015 annotato di
conferma in data 6-8-2015 al numero 6129 e di sentenza
di condanna esecutiva in data 5-8-2020 al numero 8640
a favore della curatela del [REDACTED] già
[REDACTED] con sede in Mascalucia [REDACTED]
contro [REDACTED] per la quota di 1/2 gravante
su tutti gli immobili descritti ai punti 1), 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2

Ipoteca legale iscritta il 19-10-2015 ai numeri
39126/4344 nascente da provvedimento del 15-10-2015 iscritta
per euro 94.332,16 (di cui 47.166,08 sorte capitale) a favore di Riscossione Sicilia s.p.a. contro
[REDACTED] sopra 1/2 degli immobili sopra
descritti ai punti 1) e 3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 3

Ipoteca legale iscritta il 21-10-2015 ai numeri
39932/4385 nascente da provvedimento del 19-10-2015 iscritta
per euro 60.622,58 (di cui 30.311,29 sorte capitale) a favore di Riscossione Sicilia s.p.a. contro
[REDACTED] sopra l'immobile censito al sub 6
della particella 877 del foglio 15 di Mascalucia per
la quota di 1/2 indiviso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



- 4

Ipoteca giudiziale iscritta il 12-4-2018 ai numeri
 14350/2028, nascente da decreto ingiuntivo del Tribuna-
 le di Catania del 12-4-2017 iscritta per euro
 50.000,00 (di cui euro 29.997,14 per sorte capitale) a
 favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa società
 per azioni contro [redacted] e [redacted]
 [redacted] sopra gli immobili sopra descritti ai punti 1) e



- 5

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta il
 19-3-2019 ai numeri 10392/7708 nascente da provvedimen-
 to del Tribunale di Catania del 18-3-2019 fino alla
 concorrenza di euro 1.108.161,61 a favore del [redacted]
 [redacted] con sede in
 Belpasso contro [redacted] per la quota di
 1/2 degli immobili sopra descritti ai punti 1) e 3).



- 6

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta il
 24-7-2020 ai numeri 28842/17500 nascente da provvedi-
 mento del Tribunale di Catania dell'11-7-2020 fino al-
 la concorrenza di euro 1.108.161,61 a favore del [redacted]
 [redacted] con sede
 in Belpasso contro [redacted] per la quota
 di 18/27 degli immobili sopra descritti ai punti 1) e





Si specifica altresì che il signor [REDACTED] risulta deceduto il 10/08/2018, ma che non risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione in morte dello stesso.

3.3 Conformità dati catastali

Quesito g

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, il sottoscritto, ha riscontrato delle incongruenze.

In particolare,

Per l'immobile n.1 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina
- Variazione del prospetto sud rispetto il progetto depositato al comune, con piccolo ampliamento adiacente la zona veranda

Per l'immobile n.2 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina

Per l'immobile n.3 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa
- Realizzazione veranda nella zona sud del balcone

Per l'immobile n.4 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa

- Realizzazione veranda nella zona sud del balcone

NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, risaltano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est.

Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica

Ciò è evidenziato nelle planimetrie (*allegato n.6*), che descrivono lo stato di fatto degli immobili oggetto di stima.

3.4 Destinazione urbanistica

Quesito h

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per quanto concerne gli immobili in questione, trattasi di fabbricati residenziali già edificati; tuttavia, è stato richiesto il CDU per gli immobili siti in Mascalucia (CT), i quali ricadono in zona "C1-comprendorio 2", come certificato in allegato.

3.5 Regolarità urbanistica

Quesito i-j.k

In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

verificati, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Immobili n.1-2-3-4-5

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili:

a) Per l'immobile n.1 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina
- Variazione del prospetto sud (zona veranda) rispetto il progetto depositato al comune, con piccolo ampliamento adiacente la zona veranda

b) Per l'immobile n.2 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina
- Variazione del prospetto sud rispetto il progetto depositato al comune

c) Per l'immobile n.3 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa

d) Per l'immobile n.4 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa

e) Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

f) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.

- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne, con ripristino del tombagno esterno e della zona cucina; per le modifiche esterne nel prospetto Sud, relative alla veranda, sarà invece opportuno presentare pratica di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza; per l'ampliamento riscontrato invece, si presuppone la demolizione ed il ripristino come da progetto; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.

- In merito al punto "b", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne, con ripristino del tombagno esterno e della zona cucina; per le modifiche esterne nel prospetto Sud, sarà invece opportuno presentare pratica di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza; costi totali stimati per circa **5.000,00 €**.

- In merito al punto "c", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne; non risulta sanabile l'area sottotetto ai fini abitativi in quanto l'immobile è oggetto di sanatoria edilizia; è possibile procedere alla regolarizzazione della scala di collegamento, presentando pratica al Genio Civile, annettendo l'area sottotetto come locale sgombero; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.

- In merito al punto "d", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne; non risulta sanabile l'area sottotetto ai fini abitativi in quanto l'immobile è oggetto di sanatoria edilizia; è possibile procedere alla regolarizzazione della scala di collegamento, presentando pratica al Genio Civile, annettendo l'area sottotetto come locale sgombero; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.

- In merito al punto "e", sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell'accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **4.000,00 €**.

- In merito al punto “F”, la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **4.000,00 €**, per le aree in **comproprietà**.

Immobile n.6

Per quanto riguarda l’immobile sito in Nicolosi, dall’analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, pratica 2469 del 31/10/1986 prot. 10910, ad oggi ancora in itinere a da definire.

Dai documenti analizzati, risultano, sommariamente, ulteriori documenti da produrre, tra cui:

- N.O Parco dell’Etna
- Parere Igienico Sanitario
- Realizzazione fossa imhoff
- Copia saldo oblazioni ed eventuali oneri concessori, con relativi interessi legali alla data odierna, non quantificabili in dettaglio in quanto il comune di Nicolosi non dispone di tecnici interni per l’istruzione della pratica.

Il sottoscritto tuttavia, vista le modeste dimensioni dell’opera, ipotizza oneri complessivi, per l’ottenimento della concessione in sanatoria, per circa **5.000,00 €**.

3.6 Disponibilità dei beni

Quesito 1

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Al momento dell’accesso ai luoghi da parte del CTU, gli immobili risultavano occupati, come da verbali di sopralluogo, ed in particolare:

- L’immobile n.1 (sub 2) era occupato dalla debitrice esecutata
- L’immobile n.2 (sub 6) era occupato da un figlio della debitrice esecutata
- L’immobile n.3 (sub 4) era occupato da una figlia della debitrice esecutata
- L’immobile n.4 (sub 5) era occupato da una figlia della debitrice esecutata
- L’immobile n.5 (terreno) era occupato dalla debitrice esecutata e dai suoi figli, in quanto aree comuni pertinenziali al fabbricato
- L’immobile n.6 (fabbricato sito in Nicolosi) era libero ed in stato di abbandono.



4. Descrizione immobile

Quesito m-n

m. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

4.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale immobili siti in Mascalucia

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona Ovest del Comune di Mascalucia (CT), ma nelle immediate vicinanze del centro del comune. La zona è caratterizzata da media densità abitativa; sono infatti presenti diversi immobili residenziali, per la maggior parte con tipologia a villetta. La zona risulta facilmente raggiungibile ed è buona la possibilità di parcheggio libero su strada; buona presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale ma facilmente raggiungibili; le attività commerciali si trovano a breve distanza.

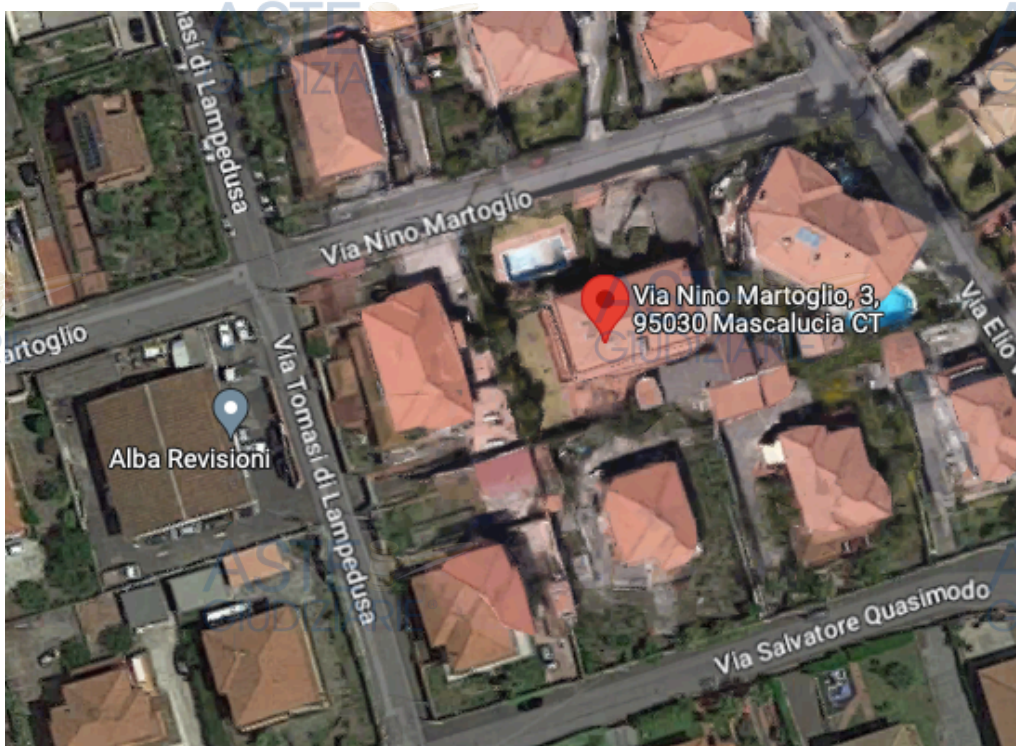


ASTE
GIUDIZIARI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione immobili

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ubicato in Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, è rappresentato da una struttura a due elevazioni fuori terra, oltre terreno di pertinenza.

- Struttura

L'edificazione dell'edificio è avvenuta negli anni 80 circa, presumibilmente con criteri antisismici. La funzione portante è assolta da travi e pilastri in c.a.

- Finiture esterne

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color giallo, in medie condizioni di manutenzione; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti. La corte comune al piano terra risulta in parte pavimentata ed adibita a parcheggio, ed in parte adibita a verde con prato a piscina interrata, con dimensioni di circa 10x5 m, in buone condizioni di manutenzione; sulla corte e sul terreno pertinenziale insistono anche ulteriori fabbricati, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria, pertanto oggetto di futura probabile demolizione e ripristino dei luoghi.

- Distribuzione e finitura interna immobili

In particolare si riportano le consistenze dei singoli ambienti e le diverse rifiniture, attribuendo un codice ID riportato nelle planimetrie allegate (*allegato n.6*); si ha pertanto:

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.1 - sub 2	1	Ingr/Salotto	44,60	3,9	cotto+parquet	Color crema	Presenza porte-finestra ed ampie finestre scorrevoli
	2	Dis.	1,00	3,9	cotto	Color crema	
	3	Cucina in veranda	21,60	3,9	Gres color cotto	Color crema+piastrelle beige	Presenza finestre scorrevoli zona cottura rivestita con mattonelle; area da ripristinare a locale deposito
	4	Wc	12,00	3,9	Gres color panna e verde scuro	Color bianco + mattonelle color panna e verde scuro	Ampia vasca idromassaggio, servizi, finestra
	5	Rip.	5,50	3,9	cotto	Color crema	Presenza finestra
	6	Vano	16,20	3,9	parquet	color crema	presenza porta-finestra; umido da risalita



Superficie utile totale (mq): 100,90

Superficie Balcone lato Est (mq): 14,30

Superficie Balcone lato Sud(mq):

Infissi Esterni: taglio termico in legno
 Infissi interni: Legno color mogano con inserti vetrati
 Pompe di calore e fan
 Impianti tecnologici: coil
 Manutenzione: Medio stato



ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazioni	Pittura Pareti	Annotazioni
1	Ingr/Salotto	21,80	3,9	gres color marrone	Color bianco	Presenza finestre e ampia porta scorrevole in vetro temperato per separazione con cucina
2	Cucina	18,00	3,9	gres color marrone	Color bianco	Presenza finestre e porta-finestra
3	Cucina su veranda	23,00	3,9	gres color marrone	Color bianco	Presenza finestre e porta finestra
4	Rip.	1,00	3,9	gres color marrone	Color bianco	
5	Dis.	2,50	3,9	gres color marrone	Color bianco	
6	Vano	14,00	3,9	gres color marrone	color bianco+pannelli color grigio chiaro	presenza porta-finestra;
7	Wc	6,00	3,9	gres color marrone e panna	gres color marrone e panna e pittura bianca	presenza servizi, piatto doccia e finestra
8	Vano	16,20	3,9	gres color marrone	color bianco	presenza finestra



Superficie utile totale (mq): 102,50
**Superficie terrazza Nord-Ovest (mq),
 dotata di pergolato:** 60,00
Superficie Balcone lato Sud(mq): -
Infissi Esterni: taglio termico in legno, di buona
 fattura
Infissi interni: vetro temperato, alcuni scorrevoli
Impianti tecnologici: Pompe di calore radiatori in alluminio di particolare
 pregio -
Manutenzione: Ottimo
 stato

ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
1	Ingr/Salotto	42,30	3	parquet	Color crema+ rivestimento in pietra	Presenza finestre e porta-finestra; camino
2	Cucina	20,50	3	gres color beige	Color beige	Presenza porte-finestra; angolo cottura rivestito con piastrelle
3	Bagno	13,60	3	gres color rosa	Color bianco e mattonelle color rosa	Presenza finestra, servizi e vasca idromassaggio
4	Veranda	6,40	3	gres color marrone	Color bianco	
5	Vano	20,00	0,7-2,7	parquet	Color giallo	sottotetto, da ripristinare a sgombero; infiltrazioni dalle velux
6	Wc	7,30	0,7-2,2	mattonelle beige	mattonelle color beige	sottotetto, da ripristinare a sgombero
7	Wc	7,30	0,7-2,2	mattonelle color giallo	mattonelle color rosa	sottotetto, da ripristinare a sgombero
8	Vano	39,60	0,7-2,7	parquet	Color giallo	sottotetto, da ripristinare a sgombero

Superficie utile totale (mq): 157,00
Superficie balcone Nord (mq): 11,60

Superficie Balcone lato Sud(mq): 3,60
 Infissi Esterni: taglio termico in legno, di buona fattura
 Infissi interni: legno color mogano
 Impianti tecnologici: Pompe di calore
 Manutenzione: Medio stato; balconi da ripristinare

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.4 - sub 5	1	Ingr/Salotto	35,90	3	parquet	Color rosa	Presenza finestre e porta-finestra;
	2	Cucina	23,00	3	cotto	Color rosa	Presenza porte-finestra; angolo cottura rivestito con piastrelle
	3	Bagno	13,40	3	gres color rosa	Color bianco e mattonelle color rosa	Presenza finestra, servizi e piatto doccia
	4	Veranda	7,00	3	gres color marrone	Color bianco	
	5	Rip.	8,40	3	parquet	Color giallo	Presenza finestra
	6	Vano	21,60	0,7-2,7	parquet	Color giallo	sottotetto, da ripristinare a sgombero; infiltrazioni dalle velux
	7	Wc	7,30	0,7-2,2	mattonelle marrone	mattonelle color panna	sottotetto, da ripristinare a sgombero
	8	Wc	7,30	0,7-2,2	mattonelle color giallo	mattonelle color rosa	sottotetto, da ripristinare a sgombero
	9	Rip.	11,80	0,7-2,7	parquet	Color giallo	sottotetto, da ripristinare a sgombero
	10	Vano	38,70	0,7-2,7	parquet	Color giallo	sottotetto, da ripristinare a sgombero

Superficie utile totale (mq): 174,40
 Superficie balcone Nord-Ovest (mq): 23,50

Superficie Balcone lato Sud(mq):	3,30
Infissi Esterni:	taglio termico in legno, di buona fattura
Infissi interni:	legno color mogano
Impianti tecnologici:	Pompe di calore
Manutenzione:	Medio stato; balconi da ripristinare

Il terreno, identificato come immobile n.5 e censito al catasto terreni, presenta superficie di circa 324,00 mq; risulta in parte edificato, con immobili esclusi da sanatoria edilizia, ed in parte piastrellato; lo stesso risulta contiguo con la corte del fabbricato, costituendone diretta pertinenza.

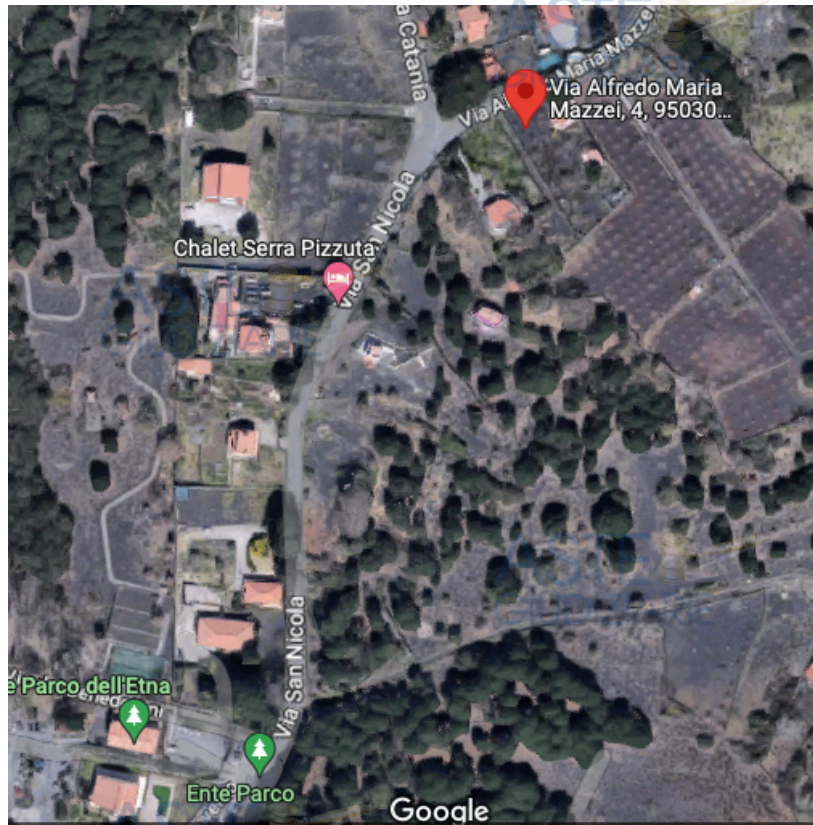
Inquadramento territoriale immobili sito in Nicolosi

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicati nella zona Nord del Comune di Nicolosi (CT), ma a breve distanza del centro del comune. La zona è caratterizzata da bassa densità abitativa; sono infatti presenti rari immobili residenziali, per la maggior parte isolati. La zona risulta facilmente raggiungibile ma è scarsa la possibilità di parcheggio libero su strada; ottima presenza di verde, essendo all'interno del parco dell'Etna.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale ma facilmente raggiungibili; le attività commerciali si trovano a breve distanza.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 2 – Inquadramento territoriale immobili

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione immobili

Il fabbricato in oggetto, ubicato in Nicolosi (CT), Via Alfredo Mazzei n.4, ma con accesso da stradella privata in comune con i lotti confinanti, è rappresentato da una piccola struttura isolata ad una elevazione fuori terra, oltre piccolo ripostiglio in ulteriore corpo di fabbrica.

- Struttura

L'edificazione dell'edificio è avvenuta negli anni 80 circa, presumibilmente con criteri non antisismici.

La funzione portante è assolta da muratura portante.

- Finiture esterne

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color beige, in scarse condizioni di manutenzione. La corte risulta in stato di abbandono con vegetazione incolta.

- Distribuzione e finitura interna immobili

L'immobile è dotato di un vano con superficie di circa 14,00 mq, un cucinino di circa 2,60 mq, un bagno di circa 1,80 mq, con altezza di circa 2,50 m, ed un ripostiglio, in altro fabbricato adiacente, con superficie di circa 1,90 mq ed altezza pari a circa 1,70 m. La superficie della corte residua è pari a circa 500,00 mq.

4.2 Consistenza commerciale

4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale/residenziale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie residenziale dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi e delle terrazze in misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m² se comunicanti; in misura del 15% fino a 25 m² e del 5% per la quota eccedente 25 m² se non comunicanti;
- La superficie del terreno in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

4.2.2 Consistenza superficie commerciale

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

Si specifica che, vista la consistenza degli immobili siti in Mascalucia, si valuterà la superficie commerciale includendo quota parte della corte e del terreno (immobile n.5) come pertinenza comune per ogni appartamento, computando circa 250 mq per ciascuno di essi.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.1 - sub 2	Superficie interna lorda	90	1	90	Buone
	Corte comune piano terra	250	0,1	25	
	Balcone	14,3	0.3<25mq 0.1>25mq	4,29	
	Veranda	18	0,5	9	
	Totale	372,3		128,29	
Totale Superficie Commerciale				128,00	



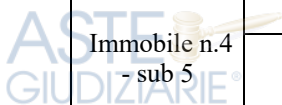
TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.2 - sub 6	Superficie interna lorda	93	1	93	Buone
	Corte comune piano terra	250	0,1	25	
	Balcone	60	0.3<25mq 0.1>25mq	11	
	Veranda	23	0,5	11,5	
	Totale	426		140,5	
Totale Superficie Commerciale				141,00	



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.3 - sub 4	Superficie interna lorda	85	1	85	Medie
	Corte comune piano terra	250	0,1	25	
	Balcone	15,2	0.3<25mq 0.1>25mq	4,56	
	Veranda	6,4	0,5	3,2	
	Sottotetto	91	0,5	45,5	
	Totale	447,6		163,26	
Totale Superficie Commerciale				163,00	



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.4 - sub 5	Superficie interna lorda	90	1	90	Medie
	Corte comune piano terra	250	0,1	25	
	Balcone	26,8	0.3<25mq 0.1>25mq	7,68	
	Veranda	7	0,5	3,5	
	Sottotetto	105	0,5	52,5	
	Totale	478,8		178,68	
Totale Superficie Commerciale				179,00	



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.6 Nicolosi	Superficie interna lorda	23,5	1	23,5	Buone
	Corte	500	0,1	50	
	Ripostiglio	2,5	0,25	0,625	
	Totale	526		74,125	
Totale Superficie Commerciale				74,00	

Parte II – Processo di valutazione degli immobili

5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

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

6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o

comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con il prezzo unitario di beni analoghi od assimilabili.

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

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

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

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.



7. Determinazione del giudizio di stima



7.1 Procedimento sintetico comparativo

7.1.1 Immobile n.1-2-3-4-5 – Appartamenti e terreno



Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 5 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" oggetto di stima (appartamento) ricavando il valore unitario medio di 1.420,00 €/mq.



- Via Sottotenente Cantone–1600,00 €/mq
- Via Sciara– 1500,00 €/mq
- Via Sciara– 1300,00 €/mq
- Via Sottotenente Cantone– 1600,00 €/mq
- Via Papa Giovanni XXIII– 1100,00 €/mq

○ Agenzie immobiliari



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

$V_a =$ da 800 €/m² a 1300 €/m²

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



$$V_m = \frac{1420 + 800 + 1300}{3} = 1173,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m =$ valore medio ricavato da indagini di mercato

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

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

$K_{glob} =$ prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato



G.E Dott.ssa N.G.Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
<p>Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a</p>	$K_Z =$	1
<p>Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità. Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici in buono stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.</p>	$K_{C1} =$	0,95
	$K_{C2} =$	1
	$K_{C3} =$	1
<p>Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf</p>	$K_F =$	1
<p>Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la</p>	$K_T =$	1

<p>sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>		
<p>Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetrica che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>	<p>$K_{URB} =$</p>	<p>1</p>
<p>Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a</p>	<p>$K_A =$</p>	<p>1</p>
<p>Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 , L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - irregolarità urbanistiche e catastali si applicherà un coefficiente pari a:</p>	<p>$K_{GIUR} =$</p>	<p>0,95</p>
<p>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (non presenti), alle infiltrazioni di umidità (presenti). Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che non necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p>	<p>$K_{CM} =$</p>	<p>0,95</p>
<p>Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:</p>	<p>$K_{TC} =$</p>	<p>1</p>
<p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.</p>	<p>K_{glob}</p>	

$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob} =$	0,857
--	--------------	-------

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,857$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
1173,00	1006,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 1.006,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, per via sintetica, sia pari a:

$$V_{finale, IMM 1} = 1006,00 \text{ €/m}^2 \times 128,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 128.768,00$$

$$V_{finale, IMM 2} = 1006,00 \text{ €/m}^2 \times 141,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 141.846,00$$

$$V_{finale, IMM 3} = 1006,00 \text{ €/m}^2 \times 163,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 163.978,00$$

$$V_{finale, IMM 4} = 1006,00 \text{ €/m}^2 \times 179,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 180.074,00$$

7.1.2 Immobile n.6 – Villetta indipendente

Analisi di mercato:

- Offerte di Vendita

Si rilevano n° 2 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" oggetto di stima (villetta singola) ricavando il valore unitario medio di 865,00 €/mq:

- Via Etnea – 730,00 €/mq
- Via Caltanissetta – 1000,00 €/mq

- Agenzie immobiliari

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

$$V_a = \text{da } 800 \text{ €/m}^2 \text{ a } 1200 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_m = \frac{865 + 800 + 1200}{3} = 955,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.6		
Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	1,00
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,00
Di finitura:	$K_{C2} =$	0,95
Impiantistico:	$K_{C3} =$	0,95
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,00
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,00
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,00
Comparazione del parametro giuridico sanatoria da completare	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,00
$K_{glob} = K_Z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob} =$	0,815

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,815$ per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
955,00	778,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudente il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 778,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, per via sintetica dell'immobile n.2, sia pari a:

$$V_{finale, IMM 6} = 778,00 \text{ €/m}^2 \times 74,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 57.572,00$$

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella; considerando inoltre gli oneri, quantificati al *paragrafo 3.5*, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per “*assenza di garanzia per vizi*”, in misura tra il **15% ed il 20%** del valore sopra determinato, e la quota di pertinenza pignorata, il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro riassuntivo di stima						
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale	Valore quota	
1 - Appartamento	€ 128.768,00	€ 8.000,00	€ 18.115,00	€ 102.600,00	1/2	€ 51.300,00
2 - Appartamento	€ 141.846,00	€ 7.000,00	€ 20.227,00	€ 114.600,00	1/2	€ 57.300,00
3 - Appartamento	€ 163.978,00	€ 8.000,00	€ 23.397,00	€ 132.600,00	1/2	€ 66.300,00
4 - Appartamento	€ 180.074,00	€ 8.000,00	€ 25.811,00	€ 146.300,00	1/2	€ 73.150,00
6 -Villetta singola	€ 57.572,00	€ 5.000,00	€ 7.886,00	€ 44.700,00	3/240	€ 558,75

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito o

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

Quesito r

Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Quesito q

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nel caso degli immobili n.1-2-3-4-5, trattasi di beni pignorati per la quota di 1/2; tuttavia, evidenziando:

- Il decesso del comproprietario, sig. [REDACTED], in data 10/08/2018;
- Che, a seguito del punto precedente, risultano depositate rinuncia all'eredità della debitrice esecutata e di due dei suoi figli; la terza figlia presenta invece accettazione con beneficio d'inventario;
- Che è stato depositato atto di citazione dalla curatela del [REDACTED] in data 24/05/2021, nei confronti della debitrice e degli eredi di cui al punto precedente

Vista l'incertezza delle quote ereditarie in oggetto, non si ritiene opportuno procedere alla valutazione di un progetto di divisione, salvo diverse indicazioni del G.E. N.G. Mangiameli.

Per ciò che riguarda l'immobile n.6, vista la quota di pertinenza e di conseguenza l'irrisorio valore da porre a base d'asta, rispetto il resto del compendio, non si ritiene opportuno procedere con la vendita; il sottoscritto rimanda la decisione ultima al G.E. Dott.ssa N.G. Mangiameli.

Per quanto concerne le operazioni di vendita, in relazione alla tipologia, alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei beni, si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in lotto separati,

ma con attribuzione di area comune al piano terra.

Lotto 1 (immobile n.1 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano terra (**immobile n.1**) e comproprietà dell'area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento, al piano terra, è costituito da un ampio soggiorno con cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, stanza da letto, oltre a balcone pertinenziale e veranda. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 2, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili:

a) Per l'immobile n.1 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina
- Variazione del prospetto sud (zona veranda) rispetto il progetto depositato al comune, con piccolo ampliamento adiacente la zona veranda

b) Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

- c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.

- In merito al punto “a”, è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne, con ripristino del tompagno esterno e della zona cucina; per le modifiche esterne nel prospetto Sud, relative alla veranda, sarà invece opportuno presentare pratica di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza; per l’ampliamento riscontrato invece, si presuppone la demolizione ed il ripristino come da progetto; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.
- In merito al punto “b”, sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell’accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**
- In merito al punto “c”, la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in proprietà.**

La superficie commerciale dell’appartamento ammonta a circa 128,00 m².

Valore a base d’asta lotto 1– (immobile n.1 e 1/4 immobile n.5 ed ¼ corte comune):

$V_{finale} = € 51.300,00$ (diconsi euro cinquantunomilatrecento/00)

Lotto 2 (immobile n.2 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano terra(immobile n.2) e comproprietà dell’area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L’appartamento, al piano terra, è costituito da un ampio soggiorno con cucina, bagno, disimpegno, due stanze da letto, oltre a terrazza pertinenziale e veranda. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 6, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall’analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili:

a) Per l'immobile n.2 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina

b) Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

- c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.

- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne, con ripristino del tompagno esterno e della zona cucina; per le modifiche esterne nel prospetto Sud, sarà invece opportuno presentare pratica di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza; costi totali stimati per circa **5.000,00 €**.

- In merito al punto "b", sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell'accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**

- In merito al punto "c", la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in comproprietà.**

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 141,00 m².

Valore a base d'asta lotto 2- (immobile n.2 e 1/4 immobile n.5 ed ¼ corte comune):

$V_{finale} = € 57.300,00$ (diconsi euro cinquantasettemilatrecento/00)

Lotto 3 (immobile n.3 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano primo (**immobile n.3**) e comproprietà dell'area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento, al piano primo, è costituito da un ampio soggiorno, cucina, bagno, balconi e veranda; tramite scale interne, è inoltre possibile accedere al locale sottotetto, adibito ai fini abitativi irregolarmente, dotato di due stanze da letto e due bagni. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 4, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

a) Per l'immobile n.3 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa

b) Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.

- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne; non risulta sanabile l'area sottotetto ai fini abitativi in quanto l'immobile è oggetto di sanatoria edilizia; è possibile procedere alla regolarizzazione della scala di collegamento, presentando pratica al Genio Civile, annettendo l'area sottotetto come locale sgombero; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.

- In merito al punto “b”, sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell’accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**
- In merito al punto “c”, la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in comproprietà.**

La superficie commerciale dell’appartamento ammonta a circa 163,00 m².

Valore a base d’asta lotto 3– (immobile n.3 e 1/4 immobile n.5 ed ¼ corte comune):

$V_{finale} = € 66.300,00$ (diconsi euro sessantaseimilatrecento/00)

Lotto 4 (immobile n.4 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano primo (**immobile n.4**) e comproprietà dell’area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L’appartamento, al piano primo, è costituito da un ampio soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio balconi e veranda; tramite scale interne, è inoltre possibile accedere al locale sottotetto, adibito ai fini abitativi irregolarmente, dotato di due stanze da letto, due bagni e ripostiglio. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 5, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall’analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

a) Per l’immobile n.4 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa

b) Per l’immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.

- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne; non risulta sanabile l'area sottotetto ai fini abitativi in quanto l'immobile è oggetto di sanatoria edilizia; è possibile procedere alla regolarizzazione della scala di collegamento, presentando pratica al Genio Civile, annettendo l'area sottotetto come locale sgombero; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.
- In merito al punto "b", sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell'accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**
- In merito al punto "c", la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in comproprietà.**

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 179,00 m².

Valore a base d'asta lotto 4- (immobile n.4 e 1/4 immobile n.5 ed ¼ corte comune):

$V_{finale} = € 73.150,00$ (diconsi euro settantatremilacentocinquanta/00)

9.1 Analisi alternative per la composizione dei lotti

Visto il compendio pignorato e la sua conformazione, il sottoscritto ritiene tuttavia di evidenziare alternative alla composizione dei lotti in oggetto, valutati anche con il custode nominato Avv. Todaro.

Nel particolare, per garantire una migliore appetibilità commerciale, sarebbe ipotizzabile:

- 1) effettuare un frazionamento delle aree a piano terra, attribuendo la zona Est all'immobile n.1, e la zona Ovest all'immobile n.2; tuttavia ciò comporterebbe costi rilevanti per la

regolarizzazione delle opere abusive presenti nella corte e nel terreno, da effettuare prima del frazionamento in oggetto, stimati in circa 8.000,00 €, oltre circa 1.500,00€ per onorario tecnico.

- 2) effettuare la fusione del terreno (immobile n.5), in quanto pertinenza diretta del fabbricato in oggetto, alla corte del fabbricato, stimando onorario tecnico per circa 1.500,00 €; in tale circostanza si eviterebbe la vendita della porzione pari ad $\frac{1}{4}$ del terreno in oggetto, e si procederebbe direttamente alla costituzione del bene comune non censibile, già in comproprietà delle 4 unità abitative.

Il sottoscritto rimanda decisione ultima al G.E. N.G. Mangiameli.

10 Rilievo fotografico

Quesito p

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

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno degli immobili pignorati (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato, già depurato delle spese di regolarizzazione e della riduzione per assenza di garanzia per vizi, sia il seguente:**

Quadro sinottico stima immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	Valore di stima
1	Appartamento e corte	Proprietà per 1/2 - N.C.E.U. foglio 15 part.877 sub 2 - part.1193	€ 51.300,00
2	Appartamento e corte	Proprietà per 1/2 - N.C.E.U. foglio 15 part.877 sub 6 - part.1193	€ 57.300,00
3	Appartamento e corte	Proprietà per 1/2 - N.C.E.U. foglio 15 part.877 sub 4 - part.1193	€ 66.300,00
4	Appartamento e corte	Proprietà per 1/2 - N.C.E.U. foglio 15 part.877 sub 5 - part.1193	€ 73.150,00

Lotto 1 (immobile n.1 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano terra (**immobile n.1**) e comproprietà dell'area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento, al piano terra, è costituito da un ampio soggiorno con cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, stanza da letto, oltre a balcone pertinenziale e veranda. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 2, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili:

- a) Per l'immobile n.1 si evidenzia:
- Diversa distribuzione degli spazi interni

- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina
 - Variazione del prospetto sud (zona veranda) rispetto il progetto depositato al comune, con piccolo ampliamento adiacente la zona veranda
- b) Per l'immobile n.5 si evidenzia:
- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria
- c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.
- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne, con ripristino del tompagno esterno e della zona cucina; per le modifiche esterne nel prospetto Sud, relative alla veranda, sarà invece opportuno presentare pratica di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza; per l'ampliamento riscontrato invece, si presuppone la demolizione ed il ripristino come da progetto; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.
 - In merito al punto "b", sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell'accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**
 - In merito al punto "c", la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in comproprietà.**

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 128,00 m².

Valore a base d'asta lotto 1- (immobile n.1 e 1/4 immobile n.5 ed ¼ corte comune):

$V_{finale} = € 51.300,00$ (diconsi euro cinquantunomilatrecento/00)



Lotto 2 (immobile n.2 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano terra(immobile n.2) e comproprietà dell'area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento, al piano terra, è costituito da un ampio soggiorno con cucina, bagno, disimpegno, due stanze da letto, oltre a terrazza pertinenziale e veranda. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 6, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili:

a) Per l'immobile n.2 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Demolizione tompagno esterno, zona Sud, ed unificazione con zona veranda, adibita a sua volta a cucina

b) Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.

- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne, con ripristino del tompagno esterno e della zona cucina; per le modifiche esterne nel prospetto Sud, sarà invece opportuno

presentare pratica di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza; costi totali stimati per circa **5.000,00 €**.

- In merito al punto “b”, sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell’accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**
- In merito al punto “c”, la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in comproprietà.**

La superficie commerciale dell’appartamento ammonta a circa 141,00 m².

Valore a base d’asta lotto 2– (immobile n.2 e 1/4 immobile n.5 ed ¼ corte comune):

$V_{finale} = € 57.300,00$ (diconsi euro cinquantasettemilatrecento/00)

Lotto 3 (immobile n.3 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano primo (**immobile n.3**) e comproprietà dell’area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L’appartamento, al piano primo, è costituito da un ampio soggiorno, cucina, bagno, balconi e veranda; tramite scale interne, è inoltre possibile accedere al locale sottotetto, adibito ai fini abitativi irregolarmente, dotato di due stanze da letto e due bagni. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 4, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall’analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

a) **Per l’immobile n.3 si evidenzia:**

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa



b) Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.



- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne; non risulta sanabile l'area sottotetto ai fini abitativi in quanto l'immobile è oggetto di sanatoria edilizia; è possibile procedere alla regolarizzazione della scala di collegamento, presentando pratica al Genio Civile, annettendo l'area sottotetto come locale sgombero; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.

- In merito al punto "b", sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell'accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**



- In merito al punto "c", la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalcucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in proprietà.**

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 163,00 m².



Valore a base d'asta lotto 3- (immobile n.3 e 1/4 immobile n.5 ed ¼ corte comune):

$V_{finale} = € 66.300,00$ (diconsi euro sessantaseimilatrecento/00)



Lotto 4 (immobile n.4 - appartamento + quota parte corte piano terra e immobile n.5):

Proprietà per la quota di 1/2, di un appartamento al piano primo (**immobile n.4**) e comproprietà dell'area a piano terra, ubicati nel Comune di Mascalucia (CT), Via Nino Martoglio n.3, in zona periferica, ma a ridosso del centro del Comune di Mascalucia. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento, al piano primo, è costituito da un ampio soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio balconi e veranda; tramite scale interne, è inoltre possibile accedere al locale sottotetto, adibito ai fini abitativi irregolarmente, dotato di due stanze da letto, due bagni e ripostiglio. Buona la luminosità;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.877, sub 5, con corte comune, oltre al foglio 15 part.1193.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, con relativa concessione edilizia in sanatoria 13/2014 rilasciata in data 24/02/2014.

a) Per l'immobile n.4 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Creazione scala di collegamento con vano sottotetto, a sua volta adibito a zona abitativa

b) Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Realizzazione n.2 vani garage e casa rustica, non inclusi nella concessione edilizia in sanatoria

c) NB: nella corte comune degli immobili n.1-2-3-4, si evidenziano ulteriori incongruenze, tra cui la realizzazione di una tettoia, nella zona Sud, la realizzazione di una piscina interrata, nella zona Nord-Ovest e parte della casa rustica, nella zona Sud-Est; il sottoscritto evidenzia inoltre che, dall'analisi dei prospetti presenti nella sanatoria, il profilo della copertura, lato Est, non è congruo, ma allungato di un paio di metri, creando una minima copertura per il prospetto Est stesso.

- In merito al punto "a", è possibile presentare CILA tardiva (sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00) per regolarizzazione delle modifiche interne; non risulta sanabile l'area sottotetto ai fini abitativi in quanto l'immobile è oggetto di sanatoria edilizia; è possibile procedere alla regolarizzazione della scala di collegamento, presentando pratica al Genio Civile, annettendo l'area sottotetto come locale sgombero; costi totali stimati per circa **6.000,00 €**.

- In merito al punto “b”, sebbene non esistano ordini di demolizione, alla data dell’accesso agli atti, essendo esclusi dalla concessione in sanatoria, si prevede demolizione con ripristino dei luoghi, stimando costi per circa **1.000,00 € - valore quota di pertinenza (1/4 dei costi totali)**
- In merito al punto “c”, la regolarizzazione presuppone istanze da depositare presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA e presso il Genio Civile, oltre al deposito delle pratiche urbanistiche al Comune di Mascalucia, stimando costi per circa **1.000,00 € (valore quota di pertinenza - 1/4 dei costi totali), per le aree in comproprietà.**

La superficie commerciale dell’appartamento ammonta a circa 179,00 m².

Valore a base d’asta lotto 4– (immobile n.4 e 1/4 immobile n.5 ed 1/4 corte comune):

$V_{finale} = € 73.150,00$ (diconsi euro settantatremilacentocinquanta/00)



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



Catania, 10 Febbraio 2023.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi





La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione urbanistica.
6. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
7. Titoli di provenienza.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

