

Figura 3: Planimetria stato di fatto deposito piano 1S. Il contorno in verde rappresenta l'area soggetta a cambio d'uso.

In merito all'appartamento posto al piano rialzato (censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 sub. 3), studiando gli elaborati grafici di progetto durante l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali, si riscontra una distribuzione interna differente rispetto lo stato dei luoghi. Di fatto è stata realizzata una tramezzatura interna in modo da creare un'ulteriore camera da letto e il vano cucina è stato sostituito in camera da letto. Si osserva anche che una finestra è spostata rispetto la posizione originaria prevista in progetto. Sulla tavola progettuale relativa al piano rialzato si riscontrano dei segni grafici a matita relativi alle finestre o alle pareti. Tuttavia anch'essi, come detto in precedenza, non possono essere ritenuti sufficienti a garantire un titolo autorizzativo. L'attuale distribuzione interna degli ambienti non rende l'immobile un'unità indipendente (in quanto carente della cucina) ma risponde a un criterio distributivo funzionale comprendente la fusione dello stesso con l'immobile sottostante (sopra descritto), collegato internamente dalla scala circolare già prevista in progetto. Sull'unico balcone presente è stata fissata una piccola scaletta in ferro che consente di raggiungere il giardinetto di pertinenza.

Non sono state presentate istanze di condono edilizio né rilasciato altro titolo autorizzativo.

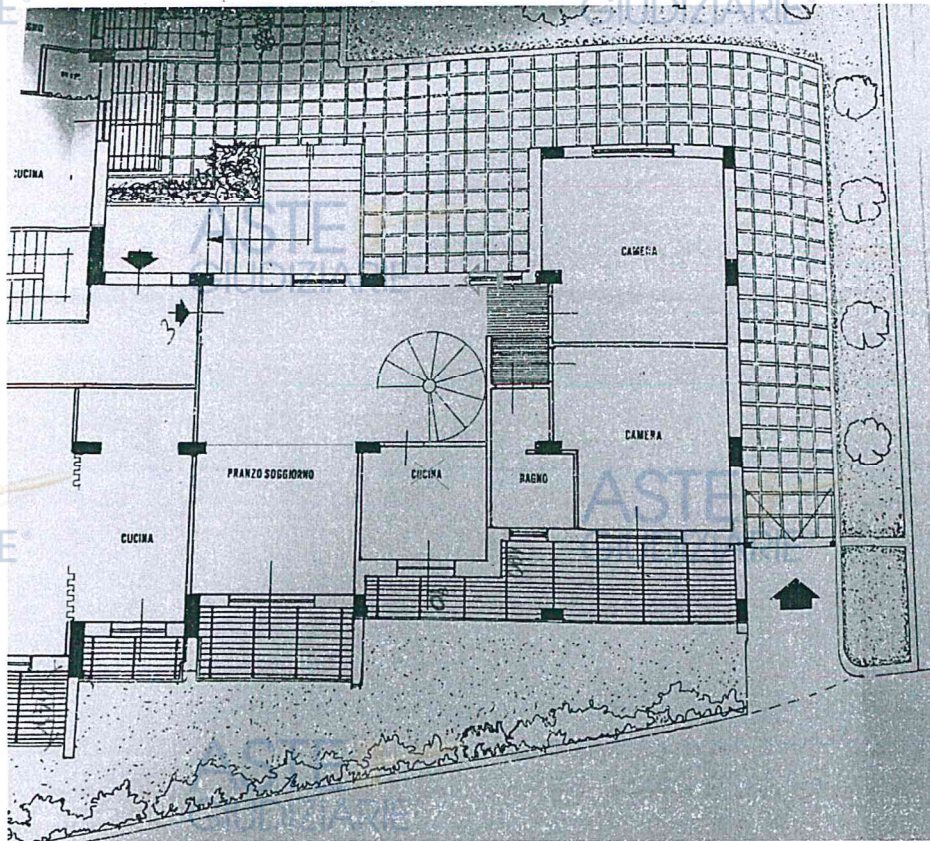


Figura 4: Elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in variante del 19/12/1993 – Planimetria appartamento piano rialzato. Si evidenziano le difformità rispetto lo stato dei luoghi.

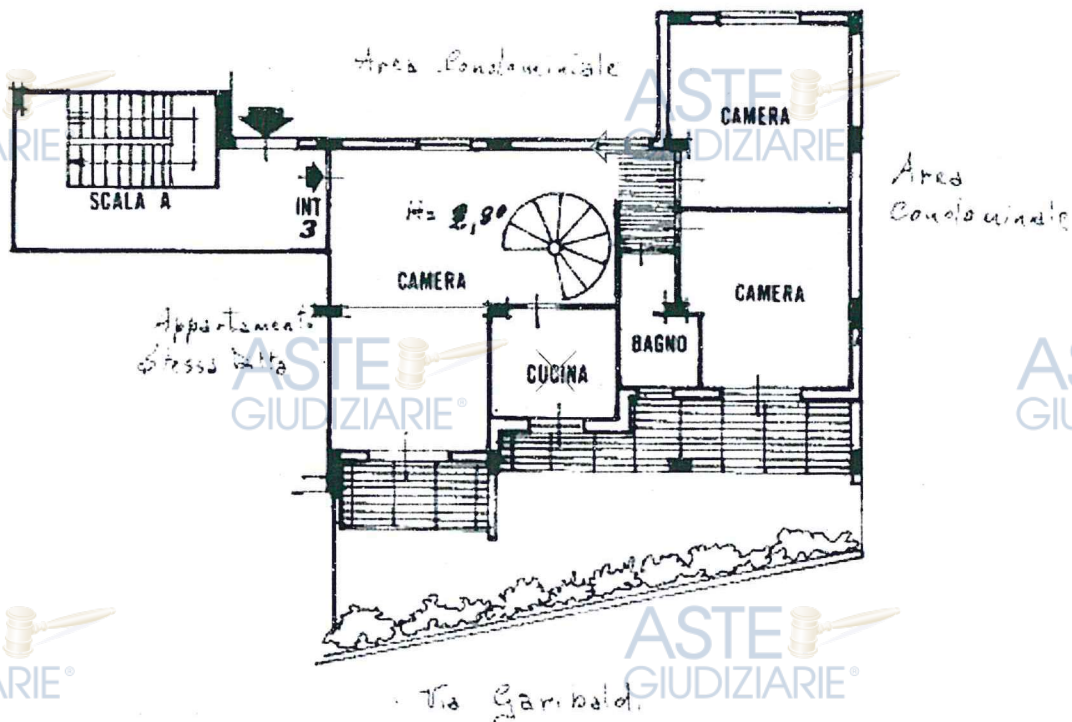


Figura 5: Planimetria catastale appartamento piano rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 part. 772 sub 3. Si evidenziano le difformità sulla distribuzione interna

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es. - Consulenza tecnica d'ufficio

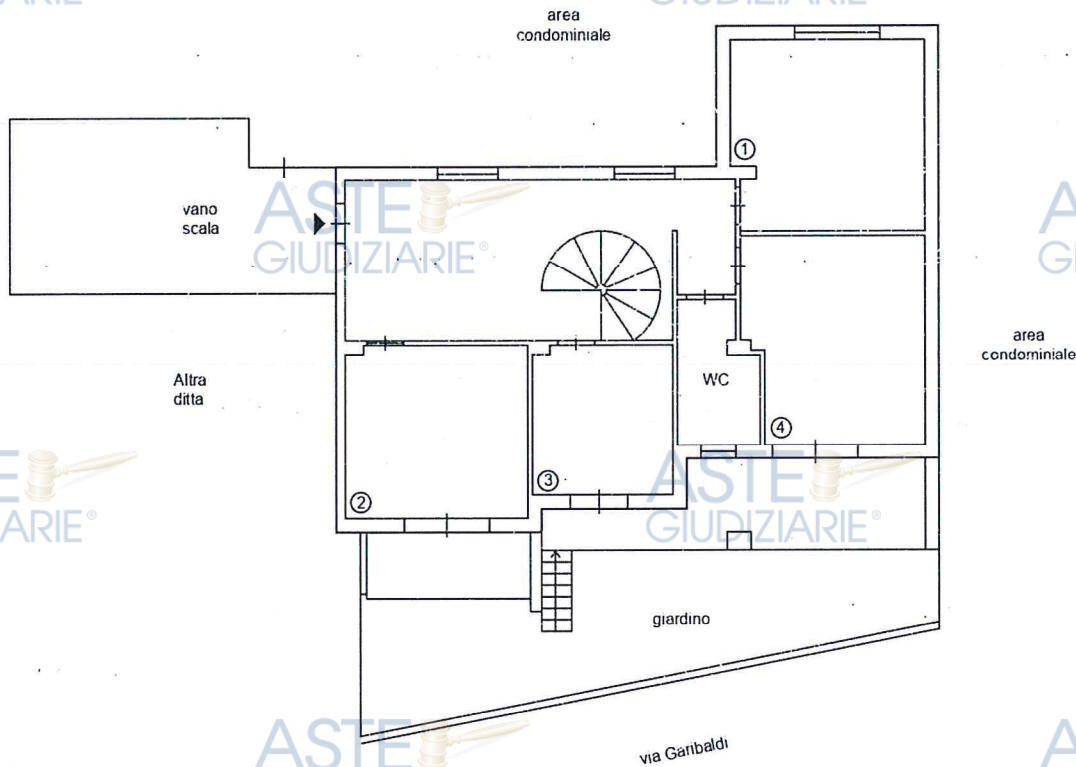


Figura 6: Planimetria stato di fatto appartamento piano rialzato.

Quesito j) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 5^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. n.380/2001, 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 e i relativi costi. 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;

Per i due immobili oggetto della presente perizia, siti in Viagrande (CT) via Garibaldi n.33 piano seminterrato e piano rialzato rispettivamente censiti al N.C.E.U. di Paternò al Foglio 11 Part. 772 Sub. 24 (deposito) e Sub.

Ing. GENTILE VALENTINA – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

3 (appartamento), sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto previsto nei titoli autorizzativi, ovvero nella Concessione Edilizia n.42/81 del 10/07/1982 e successiva variante del 19/12/1983. Nello specifico, nel locale deposito al piano seminterrato sono state eseguite una diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di nuove pareti interne e l'apertura di finestre, e un parziale cambio di destinazione da deposito ad uso abitativo. Nell'appartamento al piano rialzato invece è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni, attraverso la realizzazione di nuove tramezzature e l'eliminazione del vano cucina. Essendo i due immobili collegati internamente dall'ampia scala circolare, i diversi ambienti sono stati distribuiti sui due livelli determinando la nascita di un'unica unità immobiliare autonoma.

Si riscontrano infine anche differenti posizioni e dimensioni delle finestre rispetto al progetto approvato.

E' stata accertata la mancata presentazione al competente ufficio comunale di istanze autorizzative o di sanatoria. Pur non essendo certi sull'epoca in cui tali abusi siano stati eseguiti, si ritiene lecito collocarli in un periodo comunque successivo al 2007, anno in cui i beni sono stati per ultimo trasferiti giusto atto di compravendita (rogato dal Notaio Francesco Mazzullo in data 12/06/2007 rep. 24279 racc. 11653) in cui si riporta la conformità degli immobili al titolo abilitativo concessorio. Pertanto le ragioni creditorie così come l'epoca dell'abuso sono successive al 2003 e quindi non è possibile sanare gli abusi mediante presentazione di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003.

A seguito di colloquio intercorso con il tecnico comunale, gli abusi riscontrati nei cespiti non sono del tutto sanabili.

In merito all'immobile posto al piano seminterrato (**deposito**), il parziale recupero abitativo del locale non può essere regolarizzato in quanto l'intervento è già stato realizzato e ciò risulta essere in contrasto con quanto riportato nell'articolo 5 della L.R. n.16 del 10/08/2016 e integrato dalla L.R. n.23 del 06/08/2021 secondo cui al fine di poter eseguire un recupero abitativo, l'immobile deve essere regolarmente realizzato alla data di entrata in vigore della legge (2016) e munito della certificazione di agibilità. Pertanto si rende necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso dell'immobile, eliminando gli ambienti ad uso abitativo (cucina, soggiorno, camera da letto) e ripristinando gli ambienti previsti in progetto.



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consuenza tecnica d'ufficio

Una futura ipotesi progettuale potrebbe prevedere il recupero abitativo del locale seminterrato presentando regolare istanza al comune di Viagrande ai sensi dell'articolo 5 e dell'articolo 10 della L.R. n.16/2016 e della L.R. n.23 del 06/08/2021. Si potrà anche regolarizzare la fusione con l'appartamento superiore, essendo già esistente la scala interna di collegamento, una volta che entrambi gli immobili avranno la medesima categoria catastale, realizzando così un'unica unità abitativa. Ed infine frazionare la porzione di deposito adibita a box dal resto dell'unità.

La diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche di prospetto relative all'immobile posto al piano seminterrato possono essere invece da subito regolarizzate presentando una SCIA in sanatoria al Comune di Viagrande e un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica all'Ente della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, essendo l'intero territorio comunale di Viagrande sottoposto a vincolo paesaggistico.

All'Ufficio tecnico comunale dovranno essere versati la sanzione amministrativa, trattandosi di un intervento già eseguito in assenza di titolo autorizzativo, pari a 516,00€, e i diritti di segreteria pari a 100,00€.

Alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania dovrà essere versata l'indennità risarcitoria calcolata dall'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana secondo la valutazione di una scheda tecnico-amministrativa contabile, approssimativamente stimata per un importo pari a 1.000,00€.

Va infine aggiunto l'onorario di un tecnico professionista abilitato, pari a 2.500,00€.

Al termine della procedura di regolarizzazione urbanistica, si procederà con l'aggiornamento della planimetria catastale in seno al N.C.E.U..

In merito all'immobile posto al piano rialzato (appartamento), è possibile sanare gli abusi riscontrati ripristinando il locale cucina (in modo da ristabilire tutti gli ambienti utili di un'unità abitativa) e regolarizzando l'attuale distribuzione degli spazi interni e delle aperture sui prospetti esterni. Sarà necessario quindi presentare la pratica urbanistica SCIA in sanatoria al Comune di Viagrande, versando la sanzione amministrativa di 516,00€ per gli interventi già eseguiti oltre ai diritti di segreteria pari a 100,00€. Per la modifica di prospetto sarà necessario inoltrare preventivamente istanza di accertamento di compatibilità all'ente della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, a cui dovrà essere versata l'indennità risarcitoria calcolata dall'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, approssimativamente stimata

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 – pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio
per un importo di 500,00€. Occorrerà infine prevedere anche l'onorario di un tecnico professionista abilitato
per la presentazione della pratica, pari a 2.500,00€. Infine dovrà essere aggiornata la planimetria catastale
depositandola in seno al N.C.E.U.

Quesito k) *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);*

Alla data del sopralluogo erano presenti la sig.ra [REDACTED] e i due figli minori, [REDACTED]
[REDACTED], nella qualità di debitori della procedura in epigrafe, tutti residenti nei cespiti in oggetto. Non vi sono
in essere contratti di locazione e non vi sono rendite prodotte.

Quesito l) *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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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;*



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

I due cespiti oggetto di pignoramento appartengono al complesso residenziale "Parco degli Olmi" ubicato lungo la via Garibaldi, strada principale del comune di Viagrande, al civico 33. Il complesso è posto in una fascia territoriale a carattere residenziale prossima al centro storico del paesino etneo. Di fatti, proseguendo la via Garibaldi si attraversa l'interno del paese, ritrovando attività commerciali di prima necessità, come tabaccheria, farmacia, supermercati, fino a raggiungere il centro servito da ristoranti, bar e uffici comunali.

Il complesso residenziale "Parco degli Olmi", costruito nella prima metà degli anni '80, presenta in pianta una forma ad U con spazi verdi condominiali nella corte interna definita dal corpo di fabbrica. La struttura portante è in cemento armato e la copertura a falde inclinate. Lo stabile nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione. A seguito di colloquio con l'amm.re pro tempore [REDACTED]

è stato da questi trasmesso alla sottoscritta a mezzo pec la quota condominiale spettante alla signora [REDACTED] dell'importo pari a circa 1.400,00 € non ancora versata (**Allegato 14**).

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato nella scala A interno 3 al piano rialzato. Esso prospetta sul cortile condominiale a nord e ad ovest, con il vano scala e con altro appartamento a sud e sul piccolo giardino privato ad est, confinante con via Garibaldi. Esso è censito al N.C.E.U. di Viagrande al Foglio 11 Part. 772 Sub. 3 Categoria catastale A/2.

L'ingresso dell'appartamento si apre su un salotto dal quale si accede a due camere da letto e a un disimpegno. Da quest'ultimo si accede ad altre due camere da letto e al bagno. Nel salotto è presente inoltre un'ampia scala circolare che conduce al locale sottostante, intestato alla medesima ditta proprietaria. Mentre le aperture dei vani esposti ad ovest sono rivolte sugli spazi condominiali, le aperture dei vani esposti ad est si aprono su un balcone che prospetta sul piccolo giardino privato. A questo si accede, trovandosi a una quota inferiore, mediante una piccola scala in ferro ancorata al ballatoio. Il prospetto nord della casa è cieco, non presenta aperture, mentre il prospetto sud è costruito in aderenza con il vano scala condominiale e con un altro appartamento. L'altezza interna all'appartamento è di 2,80m mentre la superficie interna calpestabile è pari a 88,13 mq. L'immobile presenta un buono stato di conservazione, con rifiniture interne e materiali impiegati tipici dell'epoca di costruzione dell'immobile. La pavimentazione interna dell'appartamento è realizzata con piastrelle rettangolari in gres di color marrone scuro. La scala presenta

ing. GENTILE VALENTINA – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

una ringhiera in ferro battuto e soglie di marmo sui gradini a ventaglio. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Tutte le aperture sono dotate di inferriate come sistema antieffrazione. L'impianto elettrico e idrico sono sottotraccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori installati in ciascun ambiente. Non è stato possibile accertare la rispondenza degli impianti tecnologici alle vigenti normative. Il giardino esterno appare poco curato.

Il deposito oggetto di pignoramento è ubicato nella medesima palazzina scala A interno 12, al di sotto dell'appartamento sopra descritto ed è possibile accedervi sia dall'appartamento stesso mediante una scala interna sia dalla corsia carraia condominiale esterna che conduce al piano sottotraccia in cui sono posti gli ingressi carrai dei box. Catastralmente è censito al N.C.E.U. al Foglio 11 Part. 772 sub. 24 Categoria catastale C/2. L'immobile è composto da due ambienti distinti messi in comunicazione da una porta. Si osserva un locale box, avente ingresso carraio sulla corsia esterna condominiale, con annesso un piccolo ripostiglio mentre la restante parte dell'immobile è stata studiata e arredata assegnando un uso abitativo. Nell'ampio spazio in cui si impone la scala circolare che porta al piano superiore è presente un soggiorno da cui si accede alla cucina e da questa all'adiacente lavanderia e a un piccolo disimpegno attraverso cui si raggiunge il bagno e la camera da letto. L'altezza interna dell'immobile è pari a 2,70m, anche se negli ambienti della cucina, della lavanderia e del bagno, essendoci un gradino, si rileva un'altezza interna di 2,60m. La superficie interna dell'immobile adibita abusivamente ad uso abitativo è pari a 96,75mq, mentre quella relativa al box e ripostiglio è pari a 41,75mq. La porzione di immobile lasciata al box non presenta aperture ma solo l'ingresso carraio con saracinesca basculante ed è mancante di pavimentazione interna. La porzione dell'immobile ad uso abitativo presenta un discreto stato di manutenzione. La pavimentazione interna è la medesima dell'appartamento posto al piano superiore. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono tutte finestre in alluminio anodizzato. Lungo alcune pareti dell'immobile si rilevano delle macchie dovute a fenomeni di umidità, sia di risalita che di condensa. Tutte le aperture sono dotate di inferriate come sistema antieffrazione. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia. Non è stato possibile accertare la rispondenza degli impianti tecnologici alle vigenti normative.

Le superfici nette rilevate nei due cespiti sono così suddivise:

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio

	VANI	SUPERFICIE NETTA (mq)	ACCESSORI	SUPERFICIE NETTA (mq)
APPARTAMENTO	Salone	21,00	Ballatoio	18,03
	Camera 1	17,20	Giardino	30,00
	Camera 2	14,80		
	Camera 3	9,85		
	Camera 4	17,15		
	Bagno	4,97		
	Disimpegno	3,16		
	TOTALE	88,13		

	VANI	SUPERFICIE NETTA (mq)
DEPOSITO	Soggiorno	56,10
	Lavanderia	10,40
	Cucina	9,20
	Bagno	5,70
	Disimpegno	2,20
	Camera da letto	13,15
	Box	30,90
	Ripostiglio	10,85
	TOTALE	138,50

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato considerando le indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998, ovvero:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 – pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.* - Consulenza tecnica d'ufficio

mentre le superfici scoperte seguono i seguenti parametri:

- d) 30% dei balconi e delle terrazze scoperte applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- f) 10% del giardino applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Segue, quindi, che gli immobili hanno le seguenti superfici commerciali:

VANI PRINCIPALI E PERTINENZE	SUP. NETTA	COEFF. OMOGENEIZZAZ.	SUP. LORDA OMOG.	SUP. COMMERCIALE
Appartamento	88,13	1,20	105,75	105,75
Ballatoio	18,03	0,30	5,41	5,41
Giardino	25,00 + 5,00	0,10 0,02	2,50 + 0,1	2,60
TOTALE				113,76
Deposito	138,50	1,20	166,20	166,20
TOTALE				166,20

Quesito m) *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;*

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene occorre considerare preliminarmente il periodo in cui si effettua la valutazione del bene e le relative offerte del mercato immobiliare, oltre le valutazioni tecnico-amministrative derivanti dallo studio dell'immobile oggetto di stima. E' opportuno consultare anche le agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e studiare i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei due cespiti è stata utilizzata la metodologia diretta o sintetico-comparativa. Essa è basata sulla ricerca di immobili aventi caratteristiche similari al bene da stimare (ubicazione, metratura, stato di conservazione, distribuzione planimetrica) ottenendo il valore

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio

medio unitario al metro quadrato come parametro di riferimento. Tale valore sarà aumentato o diminuito sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di studio.

Si procede con la stima dell'**appartamento**:

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima portano a un valore medio di mercato pari a **1.100,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di **agenzie immobiliari** (immobiliare.it o idealista.it) che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona.

Tale valore sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	0,99	Esposizione e vista	0,98
Tipologia edificio	1,00	Luminosità	0,98
Piano	0,98	Finiture	0,99
Stato di conservazione	0,99	Impianti	0,99
Età edificio	0,99		
TOTALE COEFFICIENTI			0,98

Si calcola quindi il valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$Vm = 113,76 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 122.633,28 \text{ €}$$

Valore in cifra tonda: Vm = **122.600,00 €**

Si procede con la stima del **deposito**:

Per l'immobile oggetto di stima è stato scelto un valore medio di mercato pari a **500,00 €/mq** avendo considerato sia la categoria catastale dell'immobile, ovvero deposito C/2, che la presenza di un box al suo interno. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio

dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione effettuata dalla scrivente di agenzie immobiliari operanti in zona che gestiscono la vendita di immobili simili (immobiliare.it o idealista.it).

Tale valore sarà aumentato o diminuito in base ai coefficienti di merito, ovvero considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	0,99	Esposizione e vista	1,00
Tipologia edificio	1,00	Luminosità	0,98
Piano	1,00	Finiture	0,98
Stato di conservazione	0,98	Impianti	0,99
Età edificio	0,99		
TOTALE COEFFICIENTI			0,99

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = (Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito)

$$Vm = (166,20 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,99) = 82.269,00 \text{ €}$$

Valore in cifra tonda: Vm = **82.200,00 €**

Noto che gli immobili oggetto di pignoramento presentano degli abusi, ai valori di stima ottenuti vanno sottratte le spese richieste per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate, ritenute pari a

Appartamento:

$$Vm = 122.600,00 \text{ €} - 4.100,00 \text{ €} = 118.500,00 \text{ €}$$

Deposito:

$$Vm = 82.200,00 \text{ €} - 3.600,00 \text{ €} = 78.600,00 \text{ €}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a

$$Vm = 197.100,00 \text{ €} - 15\% = 167.535,00 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA: € 167.000,00

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio



Quesito n) *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;*



Esaminato lo stato dei luoghi, la scrivente ritiene opportuno che la vendita avvenga in un **unico lotto** comprendente:

- Appartamento sito nel comune di Viagrande (CT) via Garibaldi n.33 piano rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 Part. 772 Sub. 3 Categoria catastale A/2;
- Deposito sito nel comune di Viagrande (CT), via Garibaldi n.33 piano seminterrato, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 Part. 772 Sub. 24 Categoria catastale C/2.



La scelta di vendita di un unico lotto offrirebbe una maggiore vendibilità sul mercato rispetto alla vendita disgiunta dei due beni in quanto entrambi gli immobili appartengono al medesimo complesso residenziale e sono messi in diretta comunicazione tra loro mediante una scaia interna. Inoltre la zona in cui è posto lo stabile non è densamente urbanizzata al punto da sviluppare richieste di acquisti di singoli depositi/box al di fuori dei complessi residenziali presenti.



Quesito o) *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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*



Al fine di una migliore comprensione di quanto finora esposto e riscontrato in sede di sopralluogo, la presente perizia è corredata di opportuna documentazione fotografica sia degli immobili interessati dal procedimento esecutivo sia dello stabile e del contesto esterno (Allegato 15).



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Celli. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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



TRIBUNALE DI CATANIA Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es. - Consulenza tecnica d'ufficio

Quesito p) 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;

Dalla lettura complessiva delle visure catastali, della relazione notarile, delle visure ipotecarie e delle note di trascrizione, occorre rettificare le quote e gli intestatari dei beni oggetto della presente attraverso un'integrazione di successione a seguito della presentazione di rinuncia all'eredità *de cuius* da parte di due eredi. Tale rinuncia all'eredità è stata presentata dopo l'apertura della successione e della relativa registrazione. A seguito di tale correzione, i soggetti e le quote relative di proprietà saranno conformi a quanto indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento e i cespiti indicati nel procedimento saranno di piena proprietà dei soli debitori esecutati citati nel procedimento, ovvero: [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

Quesito q) 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'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

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 126/2021 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate da creditore precedente.

Come già espresso, appare non necessario un progetto di divisione o frazionamento materiale dei due immobili oggetto di pignoramento.

4. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti, reperito i documenti necessari, valutato e stimato gli immobili oggetto di pignoramento nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta da parte della S.V.I. .

Catania, 27/09/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valentina Gentile

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

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