

TRIBUNALE DI CATANIA
- SESTA SEZIONE CIVILE -
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Cristiana Delfa**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 136/2022 R.G.E.
Creditore Procedente **HDI Assicurazioni S.P.A.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto Stimatore Geom. Massimo C. Parisi

RELAZIONE PERITALE

INDICE

- PARTE I - GENERALITA'

1. INCARICO

- 1.1 Decreto di nomina
- 1.2 Verbale di conferimento di incarico

2. TITOLO ESECUTIVO

3. OPERAZIONI PERITALI

- 3.1 Adempimenti preliminari allo svolgimento dell'incarico
- 3.2 Comunicazioni dell'inizio formale delle operazioni peritali
- 3.3 Inizio formale delle operazioni peritali (verbale di sopralluogo)

- PARTE II - RISPOSTE AI QUESITI

1. RISPOSTE AI QUESITI a), r)

- 1.1 Esatta identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori
- 1.2 Dati catastali
- 1.3 Confini
- 1.4 Tipologia
- 1.5 Conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti
- 1.6 Consistenza, Destinazione d'uso, Altezza interna utile, Rifiniture interne ed esterne
- 1.7 Stato di conservazione
- 1.8 Dotazioni condominiali

2. RISPOSTE AL QUESITO b)

- 2.1 Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

3. RISPOSTE AL QUESITO c)

- 3.1 Proprietà dei beni e regime patrimoniale

4. RISPOSTE AL QUESITO d)

- 4.1 Esatta provenienza dei beni
- 4.2 Continuità delle trascrizioni
- 4.3 Produzione atti di proprietà dei debitori anteriori al ventennio

5. RISPOSTE AL QUESITO e)

- 5.1 Documentazione mancante

6. RISPOSTE AL QUESITO f)

- 6.1 Formalità pregiudizievoli
- 6.2 Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

7. RISPOSTE AL QUESITO g)

- 7.1 Identificazione catastale e variazioni catastali

8. RISPOSTE AL QUESITO h)

- 8.1 Destinazione urbanistica

9. RISPOSTE AL QUESITO i)

- 9.1 Conformità degli immobili alle norme urbanistiche

10. RISPOSTE AI QUESITI j), k), l)

- 10.1 Domanda in sanatoria da presentare ex art.40 6° comma L.47/85 o art.46 comma 5 D.P.R.380/01
- 10.2 Sanabilità o condonabilità ex D.L. 269/2003 ovvero L.326/2003. Oblazione ed oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione)
- 10.3 Pendenza di procedure amministrative o sanzionatorie e loro costi

10.4 Non sanabilità dell'abuso. oneri economici necessari per la demolizione, emissione di ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali

11. RISPOSTE AI QUESITI m), n)

11.1 Formalità, vincoli e oneri permanenti e da cancellare

12. RISPOSTE AL QUESITO o)

12.1 Censo, livello, uso civico e affrancazioni

13. RISPOSTE AL QUESITO p)

13.1 Spese fisse e spese straordinarie

14. RISPOSTE AL QUESITO q)

14.1 Utilizzazione dei beni

15. RISPOSTE AL QUESITO r) ved. punto 1.

16. RISPOSTE AL QUESITO s) e t)

16.1 Stima del valore degli immobili e riduzione del prezzo

17. RISPOSTE AL QUESITO u)

17.1 Vendita in unico lotto o in più lotti separati

17.2 Piano di vendita degli immobili

18. RISPOSTE AL QUESITO v)

18.1 Documentazione fotografica esterna ed interna

18.2 Acquisizione della planimetria catastale degli immobili pignorati

19. RISPOSTE AL QUESITO w)

19.1 Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti

20. RISPOSTE AL QUESITO x)

20.1 Progetto di divisione in caso di più beni pignorati in quota

- PARTE III -

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

1. CRITERIO DI STIMA

2. DESCRIZIONE DEL SUBJECT E DEI COMPARABILI

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

3.1 Valore della stima

3.2 Più probabile valore di mercato

3.3 Quota di valore di pertinenza dei debitori eseguiti

4. VENDITA

4.1 Modalità

4.2 Abbattimento del valore di mercato degli immobili pignorati

4.3 Piano di vendita

5. INCOMBENZE FISCALI

5.1 Caratteristiche fiscali

5.2 I.V.A.

- PARTE VI -

DOCUMENTI

1. DISTINTA DOCUMENTI IN APPENDICE

1.1 Estratto di mappa catastale 1:2000 (*)

1.2 Planimetria catastale dell'immobile

1.3 Visura storica catastale dell'immobile

1.4 Rilievo fotografico dell'immobile

1.5 Atti di provenienza

1.6 Concessione edilizia in sanatoria

2. DISTINTA DOCUMENTI ATTIVITÀ PERITALI

- 2.1 Comunicazioni inviate alle Parti ex 4 REV sub.b) e sub.c)
- 2.2 Attestazione di invio alle parti di copia dell'elaborato peritale
- 2.3 Verbale di sopralluogo
- 2.4 Generalità del debitore esecutato

**- PARTE I -
GENERALITA'**

1. INCARICO

1.1 Decreto di nomina

Con Decreto di nomina emesso in data 5 Ottobre 2023 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristiana Delfa nominava il sottoscritto esperto Geom. Massimo C. Parisi iscritto all'Albo dei Geometri di Catania al n.3311 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania con studio in Via Ruggero Settimo n.3 – 95128 Catania, quale Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare emarginata in epigrafe. Il G.E. assegnava termine alle parti fino al 12.4.2024 ore 7,00 per il deposito di note scritte.

1.2 Verbale di conferimento di incarico

Con Verbale di conferimento di incarico di stima del bene pignorato emesso in data 5 Ottobre 2023, il Giudice dell'Esecuzione conferiva al sottoscritto il suddetto incarico relativo alla Procedura Esecutiva in epigrafe – il quale accettava prestando il giuramento di rito presso la Cancelleria del Giudice in data 11 Ottobre 2023 e dichiarava di non versare in alcuna situazione di incompatibilità – e sottoponeva allo stesso i quesiti di rito.

2. TITOLO ESECUTIVO

Con **Atto di Pignoramento Immobiliare** promosso dalla società "HDI Assicurazioni S.P.A.", notificato in data 14/02/2022, è stato pignorato, ai danni del debitore (proprietà per 750/1000) e della moglie comproprietaria non obbligata (proprietà per 250/1000), il seguente bene:

- la piena proprietà del villino sito in Mascalucia (CT) via Trieste n.46, piano T-1-2, distinto al catasto fabbricati al foglio 11, particella 289, cat.A/7 classe 2, consistenza 8,5 vani catastali, rendita € 724,33.

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 Adempimenti preliminari allo svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 30/10/2023 provvedeva a trasmettere all'esecutato ed alla moglie comproprietaria non obbligata, a mezzo raccomandate con a.r. n.05269671221-7 e n.05269671220-6, quanto previsto dal punto 2.b. del mod.4, ovvero il documento contenente "le avvertenze per il debitore".

3.2 Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in accordo con il custode giudiziario, provvedeva a comunicare all'esecutato ed alla moglie comproprietaria non obbligata, a mezzo raccomandate con a.r. n.05269671221-7 e n.05269671220-6, e con pec al creditore procedente, la data, l'ora ed il luogo fissati per l'inizio formale delle operazioni peritali, ovvero per il giorno 08/11/2023 alle ore 15:30 presso l'immobile pignorato.

3.3 Inizio formale delle operazioni peritali (verbale di sopralluogo)

In data 08/11/2023 alle ore 15:30, il sottoscritto Esperto Estimatore si recava sui luoghi per cui è causa per dare formale inizio alle operazioni peritali della causa emarginata in epigrafe. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, erano presenti l'avv. Maurizio Daidone in sostituzione del custode giudiziario avv.

Rosaria Strazzulla, l'esecutato sig. XXX XXX.

Il sottoscritto unitamente all'avv. Daidone, dopo aver dato lettura del mandato, dava formale inizio alle operazioni peritali, eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, prendendo appunti in separati fogli. Alle ore 17:00 veniva chiuso e sottoscritto il verbale.

- PARTE II - RISPOSTE AI QUESITI

1. RISPOSTE AI QUESITI a) ED r)

1.1 Esatta identificazione del bene pignorato, eventuali pertinenze ed accessori

Il bene oggetto di pignoramento è un villino, realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. villino sito in Mascalucia (CT) via Trieste n.46, piano T-1-2. Al suo interno è composto al piano terra da un vano open space con angolo cottura, un bagno con disimpegno, una corte/giardino esterna, in parte coperta da tettoie, di pertinenza esclusiva dell'immobile; al primo piano, con accesso dalla scala

interna in c.a. è composto da un corridoio, una camera da letto matrimoniale con bagno in camera, due camere da letto singole, un bagno e tre balconi; il piano secondo, con accesso da una scaletta precaria di tipo assemblata, è rappresentato dal sottotetto, composto da un ambiente centrale avente altezza massima m 2,65 e altezze minime m 1,55 e due ambienti laterali ad altezze ridotte. Fa altresì parte della proprietà un caseggiato adibito a dependance in blocchi di cemento con copertura in onduline di eternit, realizzato sulla corte lungo il confine ovest del lotto.

L'immobile pignorato è collocato in una zona periferica denominata "Massannunziata", non servita da mezzi di trasporto pubblici, nè fornita di servizi essenziali quali botteghe, negozi, farmacie, chiese, supermercati, bar/tabacchi, ecc.). La zona è fornita di discreta viabilità, facilmente raggiungibile con mezzi privati e dalla quale è possibile raggiungere il centro abitato del Comune di Mascalucia distante circa 3 Km.

1.2 Dati catastali

Il villino è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, via Trieste n.46, piano T-1-2, foglio 11, particella 289, cat.A/7 classe 2, consistenza 8,5 vani catastali, rendita € 724,33 Partita n.6807 mod.58, intestato a:

- XXX XXX nato a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX, comproprietario per 750/1000 in com. leg. in regime di comunione dei beni;
- XXX XXX nata a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX, comproprietario per 250/1000 in com. leg. in regime di comunione dei beni.

1.3 Confini

Il lotto confina a *Nord*, ad *Ovest* ed a *Sud* con proprietà di terzi, ad *Est* con la via Trieste.

1.4 Tipologia

Unità abitativa in villino isolata.

1.5 Conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi a quelli emergenti dai certificati prodotti e/o in atti.

1.6 Consistenza, Destinazione d'uso, Altezza interna utile, Rifiniture interne ed esterne, Impianti

Il villino (A/7) sito in Mascalucia, via Trieste n.46, piano T-1-2, è composto al piano terra da un vano open space con angolo cottura, un bagno con disimpegno, una corte/giardino esterna, in parte coperta da tettoie, di pertinenza esclusiva dell'immobile; al primo piano, con accesso dalla scala interna in c.a. è composto da un corridoio, una camera da letto matrimoniale con bagno in camera, due camere da letto singole, un bagno e tre balconi; il piano secondo, con accesso da una scaletta precaria di tipo assemblata, è rappresentato dal sottotetto, composto da un ambiente centrale avente altezza massima m 2,65 e altezze minime m 1,55 e due ambienti laterali ad altezze ridotte. Fa altresì parte della proprietà un caseggiato adibito a dependance in blocchi di cemento con copertura in onduline di eternit, realizzato sulla corte lungo il confine ovest del lotto.

Al suo interno il villino presenta rifiniture di tipo civile, gli infissi esterni sono realizzati in legno con chiusura esterna tramite scuretti in legno ad ante. E' dotato altresì di impianti tecnologici del tipo sottotraccia (elettrico, idrico-sanitario, antenna tv, citofonico).

La superficie utile interna è di m² **137,00** circa; la superficie interna del sottotetto è di m² **36,00** circa; la superficie lorda esterna (SEL) è di m² **164,00** circa; la superficie dei balconi è di m² **12,00** circa; la superficie del portico è di m² **6,70** circa; la superficie della corte/giardino esterna è di m² **900,00** circa; l'altezza interna delle zone abitabili (piano terra e primo) è di m 2,90; le altezze del sottotetto sono max m 2,65 e min 1,55. Le pertinenze esterne hanno le seguenti dimensioni: la tettoia lato cucina ha una superficie di m² **20,00** circa; la dependance ha una superficie lorda di m² **44,00** circa ed un volume di m³ **128,00** circa; la tettoia lato dependance ha una superficie di m² **13,00** circa.

1.7 Stato di conservazione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato è buono.

1.8 Dotazioni condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio.

2. RISPOSTE AL QUESITO b)

2.1 Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

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

3. RISPOSTE AL QUESITO c)

3.1 Proprietà dei beni e regime patrimoniale

Il bene pignorato, all'atto del pignoramento immobiliare, risulta intestato a:

- XXX XXX nato a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX, comproprietario per 750/1000 in com. leg. in regime di comunione dei beni;
- XXX XXX nata a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX, comproprietario per 250/1000 in com. leg. in regime di comunione dei beni.

4. RISPOSTE AL QUESITO d)

4.1 Esatta provenienza dei beni

Atto notarile di compravendita notaio Mariano Roccuzzo in Catania del 01/04/1978 rep. 167409 trascritto in data 07/04/1978 ai nn.11436 r.g. e 9830 r.p.

Atto notarile di vendita notaio Michelangelo Caruso in Misterbianco del 22/06/1994 rep. 8227 racc. 1198.

4.2 Continuità delle trascrizioni

E' stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

4.3 Produzioni atti di proprietà del debitore anteriori al ventennio

Si producono i seguenti atti: Atto notarile di compravendita notaio Mariano Roccuzzo in Catania del 01/04/1978 rep. 167409 trascritto in data 07/04/1978 ai nn.11436 r.g. e 9830 r.p. Atto notarile di vendita notaio Michelangelo Caruso in Misterbianco del 22/06/1994 rep. 8227 racc. 1198.

RISPOSTE AL QUESITO e)

5.1 Documentazione mancante

La documentazione prodotta risulta completa.

6. RISPOSTE AL QUESITO f)

6.1 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento notificato all'esecutato, depositato presso l'U.N.E.P. di Catania Ufficio Esecuzioni il 11/02/2022, e trascritto il 18/03/2022 ai nn. 11844/ 8948 – i beni pignorati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizioni:

- **Iscrizione nn.25601/3094 del 01/07/2016**, nascente da ipoteca giudiziale - sentenza di condanna, **depositata presso la cancelleria della Corte di Appello di Catania il 28/04/2016, a favore** di HDI Assicurazioni S.P.A. c.f. 04349061004, **contro** XXX XXX nato a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX.

b) Trascrizioni:

- **Trascrizione nn. . 11844/8948 del 18/03/2022**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, **notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Catania il 15/02/2022 a favore** di HDI Assicurazioni S.P.A. c.f. 04349061004, **contro** XXX XXX nato a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX.

6.2 Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

a) Iscrizioni:

- **Iscrizione nn.25601/3094 del 01/07/2016**, nascente da ipoteca giudiziale - sentenza di condanna, **depositata presso la cancelleria della Corte di Appello di Catania il 28/04/2016, a favore** di HDI Assicurazioni S.P.A. c.f. 04349061004, **contro** XXX XXX nato a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX.

b) Trascrizioni:

- **Trascrizione nn. . 11844/8948 del 18/03/2022**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, **notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Catania il 15/02/2022 a favore** di HDI Assicurazioni S.P.A. c.f. 04349061004, **contro** XXX XXX nato a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX proprietà per la quota di 750/1000 e XXX XXX nata a XXX (CT) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX, proprietà per la quota di 250/1000.

7. RISPOSTE AL QUESITO g)

7.1 Identificazione catastale e variazioni catastali

L'abitazione in villino è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, via Trieste n.46, piano T-1-2, foglio 11, particella 289, cat.A/7 classe 2, consistenza 8,5 vani catastali, rendita € 724,33 Partita n.6807. Dalle risultanze del rilievo planimetrico eseguito in sede di sopralluogo presso l'immobile pignorato, si evince la non conformità dello stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio del Comune di Mascalucia, in quanto non sono rappresentate le tettoie aggiuntive e la dependance realizzata sulla corte. L'intestazione catastale è corretta.

8. RISPOSTE AL QUESITO h)

8.1 Destinazione urbanistica

La particella in cui è ubicato il bene pignorato sito in Mascalucia (CT) foglio 11, particella 289, ricade in zona C1.

9. RISPOSTE AL QUESITO i)

9.1 Conformità dell'immobile alle norme urbanistiche

a. Epoca di realizzazione dell'immobile

L'immobile è stato ultimato entro il 31 dicembre 1993.

b. Estremi del provvedimento autorizzatorio

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n.191/90 del 03/10/1990 pratica 34/90 e successivamente regolarizzato giusta concessione edilizia in sanatoria n.11/2008 pratica n.393/95.

c. Conformità dell'immobile alle previsioni del provvedimento autorizzatorio

L'immobile non è conforme alle previsioni dei provvedimenti autorizzatori.

d. Difformità e/o modifiche al progetto approvato

In difformità ai progetti approvati, è stato realizzato un bagno con finestra al piano primo al posto del ripostiglio cieco; sono state realizzate delle tettoie in assenza di autorizzazione; è stata realizzata la dependance con copertura in eternit in assenza di concessione edilizia; non è stata delimitata la superficie da destinare a parcheggio; sono stati riportati alcuni errori grafici di rappresentazione dell'immobile negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in sanatoria; le opere abusivamente realizzate non sono state denunciate all'ufficio del genio civile né alla Soprintendenza e risultano in contrasto con le previsioni di prg.

e. Istanze di condono presentate

L'istanza di condono presentata è stata evasa con concessione edilizia in sanatoria n.11/2008 pratica n.393/95. Per le ulteriori opere abusive non sono state presentate altre istanze di condono.

10. RISPOSTE AI QUESITI j),k), l)

10.1 Domanda in sanatoria da presentare ex art.40 6° comma L.47/85 o art.46 comma 5 D.P.R. 380/01

Per la regolarizzazione del bagno con finestra al piano primo, è possibile presentare una pratica urbanistica Cila.

10.2 Sanabilità o condonabilità ex D.L. 269/2003 ovvero L.326/2003. Oblazione ed oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione)

Vedasi risposte al quesito d).

10.3 Pendenza di procedure amministrative o sanzionatorie e loro costi

Non risultano procedure amministrative o sanzionatorie in atti.

10.4 Non sanabilità dell'abuso. oneri economici necessari per la demolizione, emissione di ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali

Non risultano ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà, pertanto è possibile adempiere alla demolizione spontanea delle opere abusive, con un costo presunto pari a circa € 30.000.

11. RISPOSTE AI QUESITI m), n)

11.1 Formalità, vincoli e oneri permanenti e da cancellare

Nulla da riportare

12. RISPOSTE AL QUESITO o)

12.1 Censo, livello, uso civico e affrancazioni

Nulla da riportare

13. RISPOSTE AL QUESITO p)

13.1 Spese fisse e spese straordinarie

Nulla da riportare

14. RISPOSTE AL QUESITO q)

14.1 Utilizzazione dei beni

L'immobile pignorato risulta occupato ed utilizzato dal debitore e dalla propria moglie.

15. RISPOSTE AL QUESITO r)

Vedasi risposte al quesito 1.

16. RISPOSTE AL QUESITO s) e t)

16.1 Stima del valore degli immobili

Si rimanda al capitolo successivo relativo alla stima.

17. RISPOSTE AL QUESITO u)

17.1 Vendita in unico lotto o in più lotti separati

Si predispone la vendita in unico lotto, come precisato alla Parte III sub 4. della presente relazione.

17.2 Piano di vendita degli immobili

Si rimanda alla Parte III sub 4. della presente relazione.

18. RISPOSTE AL QUESITO v)

18.1 Documentazione fotografica esterna ed interna

E' stato eseguito idoneo rilievo fotografico esterno ed interno degli immobili.

18.2 Acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili pignorati

E' stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

19. RISPOSTE AL QUESITO w)

19.1 Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Il villino è stato pignorato per l'intero. Per la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato si rimanda alla stima del valore dell'immobile.

20. RISPOSTE AL QUESITO x)

20.1 Progetto di divisione in caso di più beni pignorati in quota

Non è stato predisposto alcun progetto di divisione.

- PARTE III - **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

1. CRITERIO DI STIMA

Scopo del presente incarico è determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto alla data di alienazione dello stesso con riferimento all'attualità. Esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti dei beni su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare il metodo del confronto di mercato.

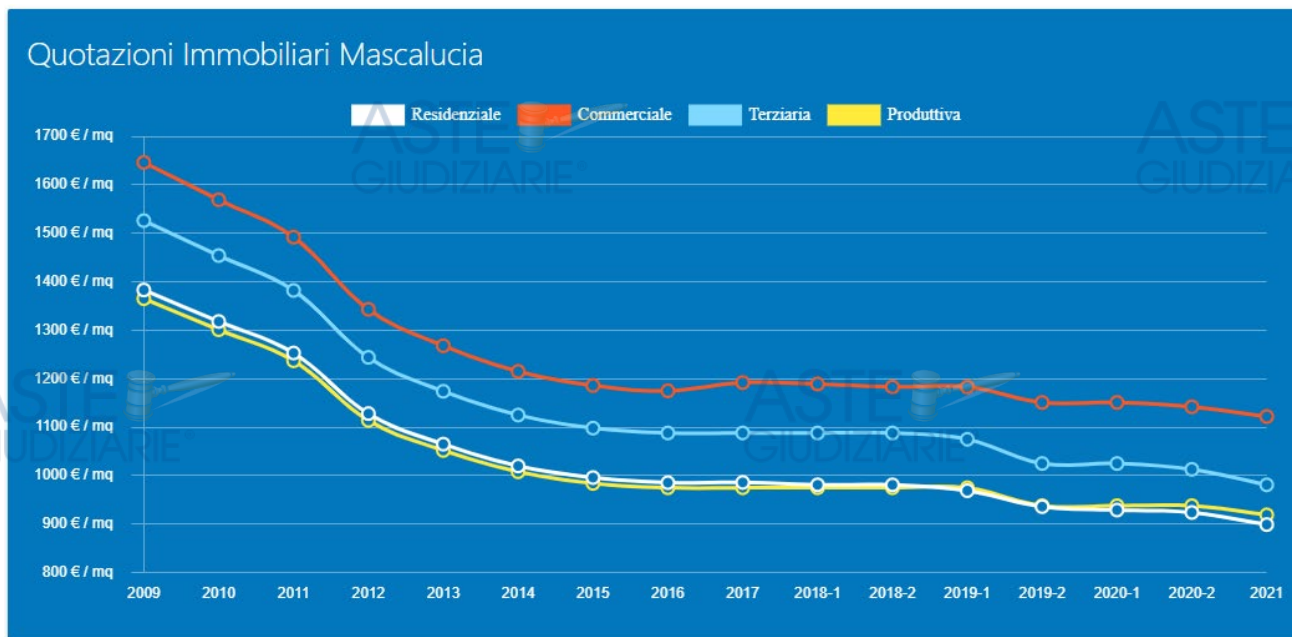
2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore degli immobili è opportuno tenere in considerazione i diversi aspetti

intrinseci ed estrinseci.

3.1 Valore della stima

Al fine di ottenere una stima più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato dirette per beni simili ubicati nella zona di interesse. Pertanto in base alle informazioni assunte, consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Conservatoria Immobiliare), nonché operatori di settore, pubblicazioni specializzate e considerando altresì tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e delle loro possibili richieste sul mercato immobiliare della zona, si considerano i seguenti valori attuali di immobili simili già venduti ed estrapolati da reali atti di compravendita.



Fonte Requot Mascalucia

Il valore unitario di riferimento è pari ad €/m² 900,00

Determinazione della superficie complessiva (S.C.):

Superficie lorda esterna (SEL) = m² 164,00

Superficie interna del sottotetto = m² 36,00

coefficiente di riduzione del sottotetto = 0,30

Superficie dei balconi è di m² 12,00

coefficiente di riduzione dei balconi = 0,30

Superficie del portico è di m² 6,70

coefficiente di riduzione del portico = 0,30

superficie della corte/giardino esterna è di m² 900,00

coefficiente di riduzione della corte/giardino = 0,10 fino a m² 100 e 0,05 oltre m² 100

pertanto si ha:

S.C.= 164,00 + (36,00x0,30) + (12,00x0,30) +(6,70x0,30) + (100,00x0,10) + (800,00x0,05)= m² **230,41**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è così determinato:

V = m² **230,41** x €/m² 900,00 = € 207.369,00

Determinazione dei costi:

Costo demolizione caseggiato, tettoie e smaltimento eternit: € 30.000,00

Costo ripristino superficie a parcheggio da delimitare, compresa sistemazione terreno: € 3.000,00

Costo pratica Cila per regolarizzazione abusi: € 5.000,00

Costo pratica soprintendenza: € 2.000,00

Costo pratica catastale: € 1.000,00

Costi diritti, bolli, tributi, oneri, iva € 5.000,00

Totale costi: **€ 46.000,00**

3.2 Più probabile valore di mercato

Il valore di mercato è così determinato: € 207.369,00 - € 46.000,00 = € 161.369,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia, opportunamente arrotondato per eccesso, risulta pari ad **€ 161.500,00.**

3.3 Quota di valore di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari al **75%** del valore stimato, ed ammonta a:

€ 161.500,00 x 75% = **€ 121.125,00**

4. VENDITA

4.1 Modalità

In considerazione della tipologia di immobile pignorate, si procede alla vendita in unico lotto.

4.2 Abbattimento del valore di mercato

Il valore di mercato così calcolato per l'intero è pari ad **€ 161.500,00** per il quale si applica la riduzione nella misura del **15%** per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduto.

Pertanto si ha:

Valore ridotto: € 161.500,00 – 15% = **€ 137.275,00**

4.3 Piano di vendita

Villino (A/7) sito in Mascalucia, via Trieste n.46, piano T-1-2, composto al piano terra da un vano open space con angolo cottura, un bagno con disimpegno, una corte/giardino esterna, in parte coperta da tettoie, di pertinenza esclusiva dell'immobile; al primo piano, con accesso dalla scala interna in c.a. è composto da un corridoio, una camera da letto matrimoniale con bagno in camera, due camere da letto singole, un bagno e tre balconi; il piano secondo, con accesso da una scaletta precaria di tipo assemblata, è rappresentato dal sottotetto, composto da un ambiente centrale avente altezza massima m 2,65 e altezze minime m 1,55 e due ambienti laterali ad altezze ridotte. Fa altresì parte della proprietà un caseggiato adibito a dependance in blocchi di cemento con copertura in onduline di eternit, realizzato sulla corte lungo il confine ovest del lotto.

Al suo interno il villino presenta rifiniture di tipo civile, gli infissi esterni sono realizzati in legno con chiusura esterna tramite scuretti in legno ad ante. E' dotato altresì di impianti tecnologici del tipo sottotraccia (elettrico, idrico-sanitario, antenna tv, citofonico).

La superficie utile interna è di m² 137,00 circa; la superficie interna del sottotetto è di m² 36,00 circa; la *superficie lorda esterna* (SEL) è di m² 164,00 circa; la *superficie dei balconi* è di m² 12,00 circa; la superficie del portico è di m² 6,70 circa; la superficie della corte/giardino esterna è di m² 900,00 circa; l'altezza interna delle zone abitabili (piano terra e primo) è di m 2,90; le altezze del sottotetto sono

max m 2,65 e min 1,55. Le pertinenze esterne, abusivamente realizzate e per le quali si prevede la demolizione sono: la tettoia lato cucina ha una superficie di m² 20,00 circa; la dependance ha una superficie lorda di m² 44,00 circa ed un volume di m³ 128,00 circa; la tettoia lato dependance ha una superficie di m² 13,00 circa.

Prezzo base di vendita **€ 137.275,00.**

5. INCOMBENZE FISCALI

5.1 Caratteristiche fiscali

Non presentano caratteristiche di abitazione di lusso ex D.M. 02/08/1969.

5.2 I.V.A.

Si ritiene che l'immobile non sia soggetto al pagamento dell'I.V.A. stante che il loro trasferimento non avviene nell'esercizio di impresa.

- PARTE VI - DOCUMENTI

1. DISTINTA DOCUMENTI IN APPENDICE

- 1.1 Estratto di mappa catastale 1:2000 (*)
- 1.2 Planimetria catastale dell'immobile
- 1.3 Visura storica catastale dell'immobile
- 1.4 Rilievo fotografico dell'immobile
- 1.5 Atti di provenienza
- 1.6 Concessione edilizia in sanatoria
- 1.7 Documentazione ipocatastale

2. DISTINTA DOCUMENTI ATTIVITÀ PERITALI

- 2.1 Comunicazioni inviate alle Parti ex 4 REV sub.b) e sub.c)
- 2.2 Attestazione di invio alle parti di copia dell'elaborato peritale
- 2.3 Verbale di sopralluogo
- 2.4 Generalità del debitore esecutato

Catania, 29 Marzo 2024

L'ESPERTO PER LA STIMA

Geom. Massimo C. Parisi