

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDURA N.182/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDENTE:

AURELIA SPV SRL

CONTRO:



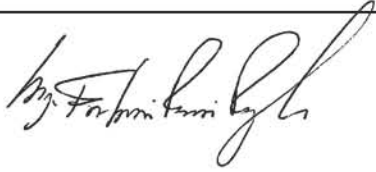
DEBITORI ESECUTATI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT**RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI**

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.comPec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.euASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale di Catania Sesta sezione civile Sezione esecuzioni immobiliari		
Relazione Tecnica Fascicolo A		
Oggetto: Valutazione economica di: ❖ N.1 Garage, piano terra, sito in Bronte (CT), via Vesuvio n.5		
Localizzazione Bronte (CT) <ul style="list-style-type: none"> • Via Vesuvio 	Procedura N.182/2023 AURELIA SPV SRL contro Debitori esecutati	
G.E Dott. Francesco Lentano 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: 182_2023_PT_A	Deposito: Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari	
Data: 23 Ottobre 2023	Timbro 	
Firma 		





Indice

Premessa	2
Operazioni peritali	4
Parte I – Identificazione e descrizione dei beni	6
1. Dati identificativi degli immobili	6
1.1 Dati catastali	6
1.2 Confini	7
2. Proprietà dei beni pignorati	7
2.1 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio e correttezza dati Pignoramento	7
3. Aspetti tecnico amministrativi	8
3.1 Documentazione Immobile	8
3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli	8
3.3 Conformità dati catastali	9
3.4 Destinazione urbanistica	9
3.5 Regolarità urbanistica	9
3.6 Vincoli ed oneri	10
3.7 Disponibilità dei beni	10
4. Descrizione immobile	11
4.1 Descrizione sintetica degli immobili	11
4.2 Consistenze commerciali	13
4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza.....	13
4.2.2 Consistenza superficie commerciale.....	14
Parte II – Processo di valutazione degli immobili	14
5. Scopo della stima	14
6. Criterio e metodologia estimativa	15
7. Determinazione del giudizio di stima	16
7.1 Procedimento sintetico comparativo	16
7.1.1 Garage.....	16
8. Formulazione del giudizio di stima	19
9. Considerazioni e piano di vendita	20
10 Rilievo fotografico	21
Conclusioni	22



Premessa

In esito al decreto di nomina datato 20 Giugno 2023, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano, 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 06 Luglio 2023, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato, con in premessa la specifica:

"richiamata l'istanza depositata dall'esecutato in data 19/4/2023, il decreto emesso dallo scrivente il 20/5/2023, le note depositate dal creditore in data 19/6/2023; rilevato che, in relazione al bene indicato quale unità negoziale n. 3 nella nota di trascrizione del pignoramento, il creditore ha dichiarato di rinunciare, ed è stata disposta estinzione parziale della procedura;

rilevato che, in relazione al bene indicato quale unità negoziale n. 1, il creditore ha fornito chiarimenti su quanto rilevato dallo scrivente, e tuttavia, permanendo i dubbi sulla correttezza del pignoramento, sarà necessario che l'esperto verifichi specificamente quanto segnalato, e proceda alla stima del bene solo ove condivida quanto esposto dal creditore

nomina

esperto l'ing. Fabrizio Rosario PUGLISI con studio in Mascalucia (CT), via Amm. Caracciolo 15, tel. 340/5674922, ingpuglisifabrizio@gmail.com; fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu
in relazione ai beni meglio indicati in premessa "

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, indicando ne 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



Procedimento N. 182/2023 R.G.Es

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. 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;

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, 6° 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. 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

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).

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 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 all'oro adeguamento;

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;

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;

o. 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;

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;

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'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

ASTE GIUDIZIARIE.it

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, evidenziava:

1-

A. in merito all'unità negoziale n.1, censita al foglio 117 part.387 sub 2, il sottoscritto conferma che le quote di possesso acquisite dal titolo di provenienza, in allegato, sono:

1/4

pertanto in contrasto con le quote pignorate;

B. Non si condividono le osservazioni aggiunte dal creditore procedente in quanto la catastazione dell'immobile, con costituzione datata 2009 come "porzione di unità immobiliare unita di fatto alla particella 390", non giustifica la variazione delle quote di possesso.

C. Si evidenzia inoltre come, nel titolo di provenienza, il trasferimento dell'immobile in oggetto riporti:

E' compresa nella vendita la proprietà di un vano del fabbricato rurale e precisamente del vano che si trova nel mezzo, nonché la comproprietà della cisterna e dello stenditoio per il pistacchio, che sono comuni anche con altri e che fanno parte della part. 79 del detto fog. 117 art. 1879.

analizzando tale descrizione, non si trova riscontro nella localizzazione odierna del sub in oggetto, in quanto lo stesso risulta essere in posizione marginale destra rispetto il fabbricato rurale citato.

Pertanto, viste le criticità descritte ai punti A, B e C, il sottoscritto ha ritenuto opportuno non procedere alla stima dell'immobile in oggetto e rimanda la decisione ultima al G.E. F. Lentano.

2.

In merito all'unità negoziale n.2, censito al nceu foglio 120 part 387 sub 1, non risulta trascritta acquisizione nel patrimonio comunale in seguito ad edificazione abusiva.

Tuttavia, analizzato l'atto di acquisizione ed immissione in possesso, già agli atti della procedura, il Comune di Bronte acquisisce la proprietà del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato abusivo, ovvero foglio 120 part.13, come da visura in allegato con relativa trascrizione; specifico altresì che, all'epoca del primo verbale di accertamento della polizia urbana e quindi dell'inizio dell'azione repressiva del comune, 21/09/2011, il fabbricato non risultava ancora catastato; lo stesso è stato catastato in data 24/04/2012, d'ufficio, come da visura in allegato, pertanto in epoca successiva.

Appurato ciò, il sottoscritto ha pertanto comunicato al G.E. ed al creditore, l'incommerciabilità del bene in oggetto, in quanto non di proprietà del debitore esecutato, escludendo lo stesso dalla stima immobiliare.

Visto quanto scritto sopra, lo scrivente, comunicava a mezzo PEC del 02/10/2023 (*allegato n.1*) alla parte debitrice ed ai procuratori della parte creditrice, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 12/10/2023 ore 15:30 presso l'immobile pignorato sito in Bronte (CT), via Vesuvio n.5, unità negoziale n.4, unica valutata dal sottoscritto visto quanto esposto sopra. Il giorno stabilito, sui luoghi, erano presenti il sig. [REDACTED], debitore esecutato, e l'Avv. Calogero Augusto Arena, suo procuratore.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, 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*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da "AURELIA SPV SRL" del 27/02/2023, trascritto il 13/04/2023, che ha dato origine al procedimento n.182/2023, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i beni (*allegato n.3*) così identificati:

1. DEPOSITO, sito in Bronte (CT), C.da Dagali Sottano, categoria C2, censito al catasto fabbricati al foglio 117, part.387, sub.2, PT, rendita € 23,96

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NB: Escluso dalla stima in quanto le quote pignorate non coincidono con le quote acquisite con l'atto di provenienza e l'immobile, nello stesso atto, non risulta ben identificato

2. DEPOSITO, sito in Bronte (CT), SS 284, categoria C2, censito al catasto fabbricati al foglio 120, part.387, sub.1, PT, rendita € 526,79

NB: Escluso dalla stima in quanto ricadente su terreno acquisito dal Comune di Bronte per edificazione abusiva

3. Terreno, sito in Bronte (CT), foglio 50 part.284

Escluso dal pignoramento per rinuncia del creditore procedente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. DEPOSITO, sito in Bronte (CT), Via Vesuvio n.5, categoria C6, censito al catasto fabbricati al foglio 81, part.1554, sub.3, PT, rendita € 33,62

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.2 Confini

L'immobile n.4, confina:

- a nord con via Vesuvio;
- ad est con part.2464;
- ad ovest con part.2465;
- a sud con part.480.



2. Proprietà dei beni pignorati

2.1 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio e 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;

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;

I dati riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione **sono corretti.**

Come risulta dalla certificazione notarile del 26/04/2023, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, dalle ispezioni ipotecarie (allegato n.4) e dai titoli di provenienza richiesti dal sottoscritto (allegato n.7):

- **La piena proprietà dell'immobile n.4, è pervenuta, per la quota di ½, per atto di donazione (in allegato) del 01/12/09 rogato da notaio Azzia Filippo, trascritto il 04/12/2009 ai nn.65125/42323, da potere di [REDACTED] per la quota di ½, per atto di compravendita (in allegato) del 28/07/62 rogato da notaio Giardina Vincenzo (erroneamente nella relazione notarile viene riportato il nominativo**



del notaio Gilardino), trascritto il 25/08/1962 ai nn.25853/21274, da potere di [REDACTED]
 Giuseppa (**erroneamente nella relazione notarile viene riportato il nominativo** [REDACTED]
 [REDACTED] a quest'ultima, l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 09/10/1954
 rogato da notaio Spitaleri, registrato al n.565.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

- **TRASCRIZIONE** del 13/04/2023 - Registro Particolare 13401 Registro Generale 17642 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2044 del 27/02/2023
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 il bene oggetto di stima è regolarmente accatastato, con planimetria depositata in data 05/08/2019 per "Planimetria Mancante", con altezza pari a 4,35 m; tuttavia si evidenziano delle incongruenze.

In particolare, per l'immobile n.4, si evidenzia:

1. Un soppalco realizzato con lame in ferro infisse nella muratura portante laterale;
2. Sopraelevazione del tetto di copertura, visto il netto stacco nella tipologia costruttiva, confermato anche dal debitore esecutato stesso;

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 del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per quanto concerne gli immobili in questione, non si è ritenuto opportuno richiedere il suddetto certificato.

3.5 Regolarità urbanistica

Quesito i

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;

Quesito j

Verifici, 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, 6° 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. 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

Dall'analisi della documentazione agli atti e dai titoli di provenienza, l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967.

Tuttavia, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti, emergono le incongruenze riscontrate al par.3.3, ed in particolare:

1. Un soppalco realizzato con lame in ferro infisse nella muratura portante laterale;
2. Sopraelevazione del tetto di copertura, visto il netto stacco nella tipologia costruttiva, confermato anche dal debitore esecutato stesso.

Per quanto riguarda tali opere, trattandosi di aumento di cubatura in assenza di regolare titolo edilizio, vista anche la zona di PRG in cui ricade l'immobile, B2, non risulta cubatura disponibile per un'eventuale sanatoria.

Pertanto si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi alla situazione presunta, con copertura a vista in legno e coppi (mura perimetrali in muratura portante, sopraelevazione realizzata in c.a e mattoni forati in epoca differente), stimando oneri per circa 5.000,00 €.

3.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

3.7 Disponibilità dei beni

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.

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato.

4. Descrizione immobile



Quesito 1

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 trovano, 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 all'or adeguamento;

4.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicato nella zona Nord-Est del comune di Bronte (CT), a breve distanza rispetto il centro del comune. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali, per lo più di vecchia edificazione. La zona risulta raggiungibile ma inesistente la possibilità di parcheggio libero su strada; buona presenza di verde e localizzazione distante dalla confusione e dal traffico veicolare dei centri.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, così come le attività commerciali.





Figura 1 – Inquadramento territoriale

Descrizione immobile

Il fabbricato in oggetto, ubicato in Bronte (CT), Via Vesuvio n.5, è rappresentato da un garage sito al piano terra.

- Struttura

L'edificazione dell'edificio è avvenuta prima degli anni 60, pertanto con criteri non antisismici.

La funzione portante è assolta da muratura portante e da elementi in c.a per la copertura in sopraelevazione.

- Finiture esterne

Esternamente il fabbricato risulta al grezzo in cemento, in scarse condizioni di manutenzione.

*- Distribuzione e finitura interna immobili*

Internamente, l'immobile, presenta ambiente unico con superficie di circa 30,00 mq, con pavimentazione in cemento; le pareti risultano al grezzo, con parti in pietrame a vista. L'altezza utile è pari a circa 4,35 m.

È presente un soppalco, occupante una superficie di circa 18,30 mq, che riduce l'altezza utile al di sotto di esso a circa 2,15 m.

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 ragguaglio 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 della corte 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.



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME m ²	COND.MANUTENTIV E
Immobile n.4 garage	Superficie lorda totale	41	1	41	Scadenti
	Totale	41		41	
	Totale Superficie Commerciale			41	

Parte II – Processo di valutazione degli immobili



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;

5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile e 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 estimativa 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 estimativi, 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 Garage

Analisi di mercato:

- Offerte di Vendita

Si rilevano n° 4 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" oggetto di stima (garage) ricavando il valore unitario medio di 868,00 €/mq.

- Via Moise – 800,00 €/mq
- Via Mose - 770,00 €/mq
- Via Correggio – 950,00 €/mq
- Via Aldisio - 950,00 €/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 700 €/m² a 900 €/m²

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

$$V_m = \frac{868 + 700 + 900}{3} = 823,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m =$ valore medio ricavato da indagini di mercato

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

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

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

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		
Comparazione di parametri zionali 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	$K_z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità. K_{c1} Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente K_{c2} . Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici da adeguare, possono essere trasposti in un coefficiente pari a K_{c3} .	$K_{c1} =$	0,95
	$K_{c2} =$	0,95
	$K_{c3} =$	0,95
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 K_f	$K_f =$	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 sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>	K _T =	1
<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>	K _{URB} =	1
<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>	K _A =	1
<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: - da sanare e demolire applicherà un coefficiente pari a:</p>	K _{GIUR} =	0,9
<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 (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>	K _{CM} =	0,95
<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>	K _{TC} =	1
<p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente K_{glob} intrinseco dell'immobile che costituisce termine di</p>	K _{glob}	

comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	
$K_{glob} = K_a * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{gjur} * K_{cm} * K_{tr}$	$K_{glob} = 0,733$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,733$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
823,00	603,00

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:

$$V_{mp} = 603,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, sia pari a:

$$V_{finale, IMM 4} = 603,00 \text{ €/m}^2 \times 41,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 24.700,00$$

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*, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "assenza di garanzia per vizi", in misura del 10% del valore sopra determinato (in quanto già decurtato nel processo di valutazione), 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 (-10%)	Valore finale
Garage	€ 24.723,00	€ 5.000,00	€ 1.972,00	€ 17.700,00

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

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 x

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'apporcionamiento 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 w

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 in esame trattasi di bene in piena proprietà, pignorato per l'intero; pertanto non sarà necessario un progetto di divisione.

In merito al piano di vendita, si ritiene pertanto necessario procedere alla vendita in un unico lotto.

Lotto unico (garage):

Piena proprietà, di un garage sito al piano terra, localizzato nel Comune di Bronte (CT), Via Vesuvio n.5, in zona periferica ma a stretta distanza con il centro del Comune.

Il garage è costituito da un unico ambiente, con superficie utile di circa 30,00 mq, con unico ingresso da ampio cancello carrabile. Scarse le condizioni di manutenzione.

L'immobile è regolarmente accatastato, è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 81, part.1554, sub 3; presenta tuttavia diverse difformità.

Dall'analisi della documentazione agli atti e dai titoli di provenienza, l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967.

Tuttavia, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti, emergono le incongruenze riscontrate al par.3.3, ed in particolare:

1. Un soppalco realizzato con lame in ferro infisse nella muratura portante laterale;
2. Sopraelevazione del tetto di copertura, visto il netto stacco nella tipologia costruttiva, confermato anche dal debitore esecutato stesso.

Per quanto riguarda tali opere, trattandosi di aumento di cubatura in assenza di regolare titolo edilizio, vista anche la zona di PRG in cui ricade l'immobile, B2, non risulta cubatura disponibile per un'eventuale sanatoria.

Pertanto si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi alla situazione presunta, con copertura a vista in legno e coppi (mura perimetrali in muratura portante, sopraelevazione realizzata in c.a e mattoni forati in epoca differente), stimando oneri per circa 5.000,00 €.

La superficie commerciale ammonta a circa 41,00 m².

Valore a base d'asta Lotto unico – intera proprietà:

$V_{finale} = € 17.700,00$ (diconsi euro diciassettemilasettecento/00)

10 Rilievo fotografico

Quesito v

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.7*). 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**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	Valore di stima
Unico	Garage	Piena proprietà - N.C.E.U. foglio 81 part.1554 sub 3	€ 17.700,00

Lotto unico (garage):

Piena proprietà, di un garage sito al piano terra, localizzato nel Comune di Bronte (CT), Via Vesuvio n.5, in zona periferica ma a stretta distanza con il centro del Comune.

Il garage è costituito da un unico ambiente, con superficie utile di circa 30,00 mq, con unico ingresso da ampio cancello carrabile. Scarse le condizioni di manutenzione.

L'immobile è regolarmente accatastato, è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 81, part.1554, sub 3; presenta tuttavia diverse difformità.

Dall'analisi della documentazione agli atti e dai titoli di provenienza, l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967.

Tuttavia, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti, emergono le incongruenze riscontrate al par.3.3, ed in particolare:

1. Un soppalco realizzato con lame in ferro infisse nella muratura portante laterale;
2. Sopraelevazione del tetto di copertura, visto il netto stacco nella tipologia costruttiva, confermato anche dal debitore esecutato stesso.

Per quanto riguarda tali opere, trattandosi di aumento di cubatura in assenza di regolare titolo edilizio, vista anche la zona di PRG in cui ricade l'immobile, B2, non risulta cubatura disponibile per un'eventuale sanatoria.

Pertanto si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi alla situazione presunta, con copertura a vista in legno e coppi (mura perimetrali in muratura portante, sopraelevazione realizzata in c.a e mattoni forati in epoca differente), stimando oneri per circa 5.000,00 €.

La superficie commerciale ammonta a circa 41,00 m².

Valore a base d'asta Lotto unico – intera proprietà:

$V_{finale} = € 17.700,00$ (diconsi euro diciassettemilasettecento/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. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 23 Ottobre 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

