

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

$Vg1 = € 20.160,00$  valore garage 1 per capitalizzazione

$Vg2 = € 18.480,00$  valore garage 2 per capitalizzazione

$Vp1 = € 3.960,00$  valore posto auto 1 per capitalizzazione

$Vg2 = € 3.960,00$  valore posto auto 2 per capitalizzazione

#### 10 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica.

**QUESITO** tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato  
**T** 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;

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente ed in considerazione anche dell'incertezze della regolarizzazione amministrativa dell'immobile;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- 6) eventuali spese condominiali non pagate, relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

Considerando tutte le detrazioni sopra specificate, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima Garage 1	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 20.238,24
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 20.160,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 20.199,12
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 17.169,25
<b>Prezzo Base D'asta Arrotondato</b>	<b>€ 17.000,00</b>

Quadro Riassuntivo Stima Garage 2	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 17.600,13
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 18.480,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 18.040,07
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 15.334,06
<b>Prezzo Base D'asta Arrotondato</b>	<b>€ 15.000,00</b>

Quadro Riassuntivo Stima Posto Auto 1	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 4.400,00
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 3.960,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 4.180,00
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 3.553,00
<b>Prezzo Base D'asta Arrotondato</b>	<b>€ 4.000,00</b>

Quadro Riassuntivo Stima Posto Auto 2	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 4.400,00
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 3.960,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 4.180,00
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 3.553,00
<b>Prezzo Base D'asta Arrotondato</b>	<b>€ 4.000,00</b>

Vg1 = € 17.000,00 valore base d'asta garage 1

Vg2 = € 15.000,00 valore base d'asta garage 2

Vg1 = € 4.000,00 valore base d'asta posto auto 1

Vg1 = € 4.000,00 valore base d'asta posto auto 2

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

**11 Considerazioni e piano di vendita**

**QUESITO** 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;

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche degli immobili, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in quattro lotti di vendita.

**LOTTO UNO costituito da:**

**Piena proprietà** di un garage, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, facente parte della Palazzina A di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta. Il Garage è ubicato al piano sottostrada, vi si accede dal cortile condominiale (bene comune non censibile identificato con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Dal cortile, si accede direttamente al garage tramite porta saracinesca, al garage si accede anche internamente tramite porta pedonale ubicata nella corsia interna della palazzina ed identificata con il sub.43, nella quale sono ubicate le porte per accedere ai garage ed al corpo scala della palazzina. Il garage ha una planimetria rettangolare, è largo 2,80 mt, profondo 7,40 mt ed ha una altezza di circa 3,0 mt.

**Identificativo catastale:**

Il Garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part. 837 sub.12, cat. C/6, classe 5, consistenza 22 mq,

**Regolarità Urbanistica ed Edilizia:**

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

**Stato di conservazione:**

Il garage si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sino presenti danni da umidità proveniente da impianti dell'appartamento sovrastante.

**Confini:**

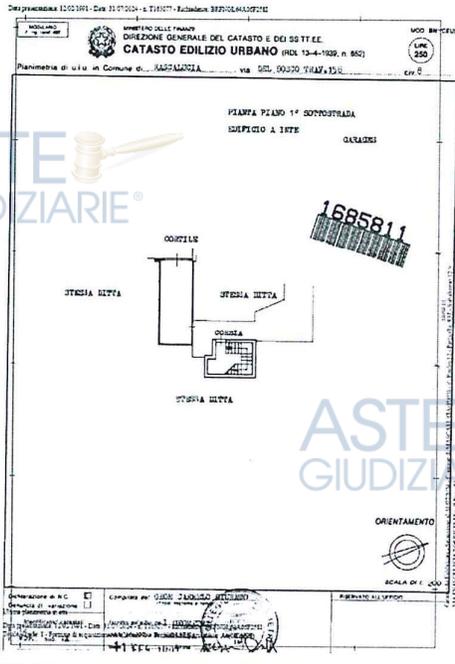
Il garage, confina con cortile comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina A, (identificata con il sub.43), con terrapieno e con altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.13 e sub.11,

**Stato di occupazione:**

Il garage è nella piena disponibilità del debitore, attualmente risulta occupato da attrezzature per l'edilizia.

**Planimetria:**

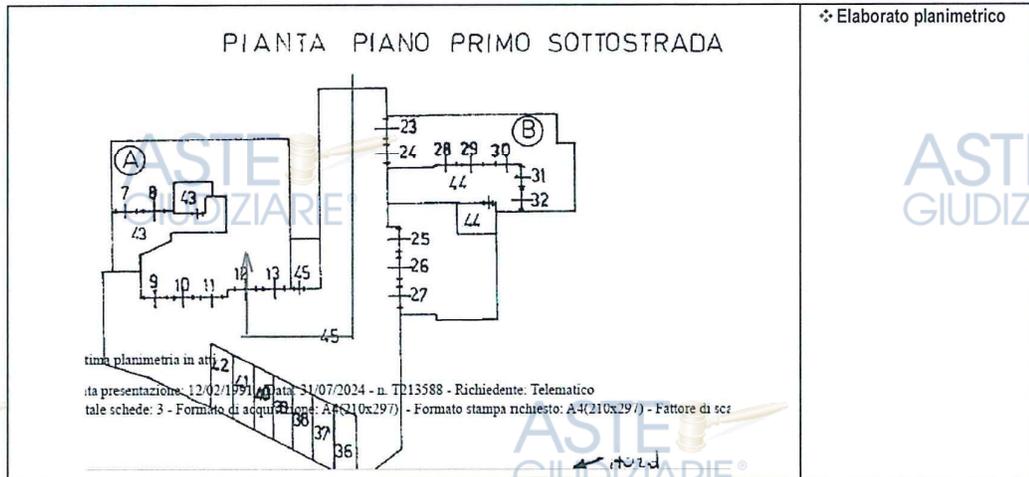
la TAV.4 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

<p>Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.12</p>	<p>TAV.4</p>
	

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Firmato Da: BRAFA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22de0e0edc0acc587b0370a51be1446475





**Valore a base d'asta del lotto:**

**$V = € 17.000,00$  (euro diciassettemila/00)**

**LOTTO DUE costituito da:**

**Piena proprietà** di un garage, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, facente parte della Palazzina B, (int.I), di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta. Il Garage è ubicato al piano sottostrada, vi si accede dal cortile condominiale (bene comune non censibile identificato con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Dal cortile, si accede alla corsia interna della palazzina B, identificata con il sub.44, nella quale sono ubicati gli ingressi dei garage e la porta per accedere internamente agli appartamenti. Il garage ha una planimetria irregolare, dettata dai pilastri della struttura della palazzina, che non consente un normale utilizzo per ricovero autovetture. Ha una superficie utile di circa 20 mq, ed una altezza di circa 2,90 mt.

**Identificativo catastale:**

Il **Garage** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part. 837 sub.31, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq,

**Regolarità Urbanistica ed Edilizia:**

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

**Stato di conservazione:**

Il garage si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sono presenti danni di umidità nel soffitto dovute a perdita di acqua provenienti da impianti dell'appartamento sovrastante.

**Confini:**

il Garage, confina con cortine comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina B, (identificata con il sub.44), con altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.30 e sub.32,

**Stato di occupazione:**

Il garage è nella piena disponibilità del debitore, attualmente risulta occupato da attrezzature per l'edilizia.

**Planimetria:**

la TAV.5 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.



**LOTTO TRE costituito da:**

**Piena proprietà** di un posto auto scoperto, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, Facente parte, di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta e costituito dalle palazzine A e B. Il posto auto, è ubicato al piano sottostrada, ed è riservato all'interno della particella identificata con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Il posto auto è identificato con l'Int.A, ed ha una superficie di 11 mq.

**Identificativo catastale:**

**Il posto auto** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part.837 sub.36, cat.C/6, classe 3, consistenza 11 mq,

**Regolarità Urbanistica ed Edilizia:**

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

**Confini:**

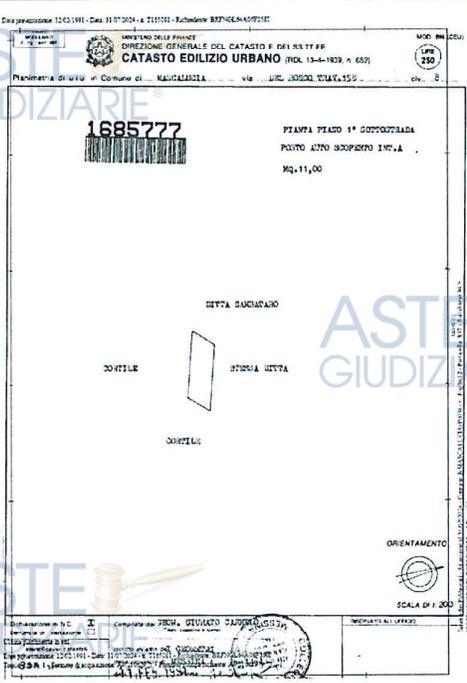
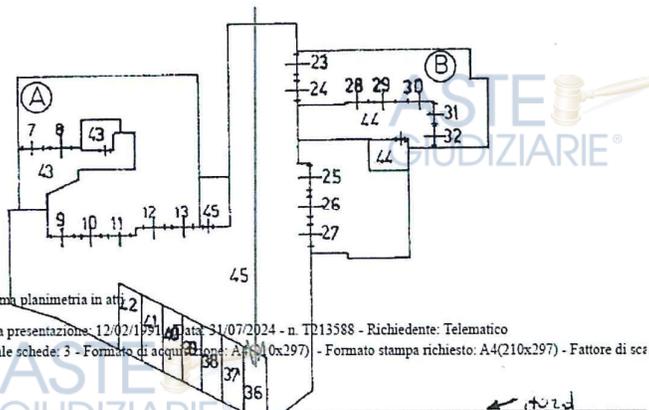
Il posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con posto auto scoperto identificato con il sub.37.

**Stato di occupazione:**

Il posto auto è nella piena disponibilità del debitore, ma è consuetudine del condominio non rispettare la titolarità dei posti auto.

**Planimetria:**

la TAV.6 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

<p>Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.31</p> 	<p>TAV.6</p> <p>❖ Planimetria catastale</p>
<p>PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</p>  <p>timata planimetria in atto 2          data presentazione: 12/02/1991 data: 31/07/2024 - n. T013588 - Richiedente: Telematico          tale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di sca</p>	<p>❖ Elaborato planimetrico</p>

Valore a base d'asta del lotto:  
**V = € 4.000,00 (euro quattromila/00)**

**LOTTO QUATTRO costituito da:**

**Piena proprietà** di un posto auto scoperto, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, Facente parte, di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta e costituito dalle palazzine A e B. Il posto auto, è ubicato al piano sottostrada, ed è riservato all'interno della particella identificata con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Il posto auto è identificato con l'Int.B, ed ha una superficie di 11 mq.

**Identificativo catastale:**

Il posto auto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part.837 sub.37, cat.C/6, classe 3, consistenza 11 mq,

**Regolarità Urbanistica ed Edilizia:**

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

**Confini:**

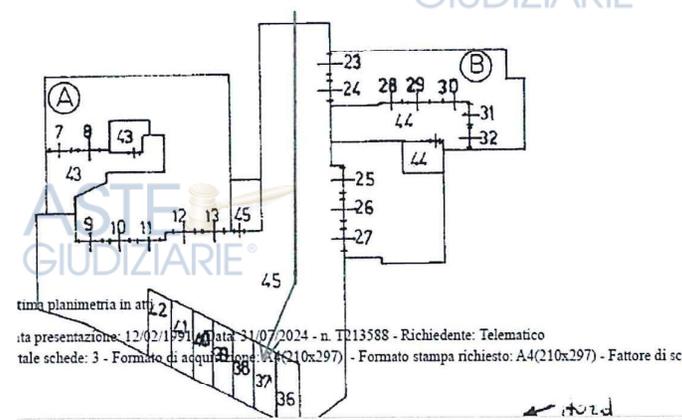
Il posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con altri posti auto scoperti identificati con il sub.36 e con il sub.37.

**Stato di occupazione:**

Il posto auto è nella piena disponibilità del debitore, ma è consuetudine del condominio non rispettare la titolarità dei posti auto.

**Planimetria:**

la TAV.7 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

<p>Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.31</p>  <p>PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA PUNTO AUTO SOFFERZO INT. B MQ. 11,00</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>	<p>TAV.7</p> <p>❖ Planimetria catastale</p>
<p>PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</p>  <p>timata planimetria in art. 2</p> <p>data presentazione: 12/02/1991 data: 31/07/2024 - n. T13588 - Richiedente: Telematico      tale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di sca</p>	<p>❖ Elaborato planimetrico</p>

**Valore a base d'asta del lotto:**

**V = € 4.000,00 (euro quattromila/00)**

**12 Rilievo Fotografico**

**QUESITO** allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna  
**V** (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento (allegato n.4). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

**13 Divisibilità**

**QUESITO** 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;

Gli immobili risultano pignorati per intero ed il debitore è l'unico titolare di diritti reali in capo ad essi, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

**14 Progetto di divisione**

**QUESITO** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il  
**X** 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 precedente

Vedasi paragrafo precedente.

**Conclusioni**

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valori Basa D'asta Sintesi				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNO	Garage	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837,sub.12	Intera piena proprietà di un garage posto al piano sottostrda di una palazzina (Palazzina A, Int.I), sita a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 17.000,00
DUE	Garage	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837,sub.31	Intera piena proprietà di un garage posto al piano sottostrda di una palazzina (Palazzina B, int.F), sita a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 15.000,00
TRE	Posto auto scoperto	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837,sub.36	Intera piena proprietà di un posto auto scoperto, ubicato su cortile comune alle palazzine A e B (identificato con il sub.45), piano sottostrda sito a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 4.000,00
QUATTRO	Posto auto scoperto	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837,sub.37	Intera piena proprietà di un posto auto scoperto, ubicato su cortile comune alle palazzine A e B (identificato con il sub.45), piano sottostrda sito a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 4.000,00
<b>Totale Valore Lotto</b>				<b>€ 40.000,00</b>

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

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 degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 27 Ottobre 2024

Firmata digitalmente da  
Ing. Angelo Brafa

*Firmato digitalmente*

#### Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti