

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione civile

Relazione Tecnica - Estimativa



Procedura Esecutiva Immobiliare

N. 22/2022 Reg. Gen. Esec.

promossa da



contro

Debitore

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Lentano



Tecnico incaricato

Ing. Cristina Carmela Di Stefano

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania - Posizione n° 7670

mail: cristinadistefano@live.com

pec: cristinacarmela.distefano@ingpec.eu



INDICE

OGGETTO	3
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTE AI QUESITI	7
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
2. CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO	12
3. PROPRIETA' DEI BENI	13
4. VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	14
5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IMMOBILE	15
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	15
7. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	15
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	16
9. REGOLARITA' URBANISTICA	17
10. VERIFICA SANABILITA' DEI BENI	18
11. DISPONIBILITA' DEI BENI	18
12. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI	19
13. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	22
14. PIANO DI VENDITA	29
15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI	30
16. DIVISIBILITA'	30
17. PROGETTO DI DIVISIONE	30
QUADRO RIEPILOGATIVO PER LA VENDITA	31

ALLEGATI

Sono allegati alla presente perizia e ne costituiscono parte integrante:

1. Attestazione consegna via PEC alle parti inizio operazioni peritali
2. Verbale di sopralluogo
3. Rilievo fotografico
4. Planimetrie stato di fatto
5. Estratto di mappa
6. Elaborato planimetrico
7. Visure per immobile Catasto Fabbricati
8. Planimetrie catastali
9. Ispezioni ipotecarie aggiornate
10. Copia documentazione edilizia
11. Copia titoli di proprietà
12. Certificato di residenza debitore
13. Attestazione di consegna perizia alle parti



OGGETTO

Esecuzione immobiliare n. 22/2022 promossa da [REDACTED] contro debitore [REDACTED] esecutato.

PREMESSA

[REDACTED] con atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili descritti di seguito, appartenenti al debitore su indicato, in regime di piena ed intera proprietà:

- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali**, Via Mazzaglia n. SN, piano T , consistenza 18 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 17;
- **Deposito (C/2) sito nel Comune di Mascali**, Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 4 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 47;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali**, Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 12 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 62;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali**, Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 12 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 63;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali**, Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 12 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 64;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali**, Via Mazzaglia n. SN, Scala C piano S1 , consistenza 11 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 66;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali**, Via Mazzaglia n. SN, Scala C piano S1 , consistenza 18 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 67.



Con provvedimento del 22/08/2022, notificato alla scrivente in data 23/08/2022, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Lentano nominava la sottoscritta Ing. Cristina Carmela Di Stefano, regolarmente iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A7670 ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale, esperto del procedimento in oggetto.

In data 25/08/2022 la scrivente, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitogli con il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se esse siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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 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 precedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene

- provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
 - i. 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^acomma 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 dia 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;
 - 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 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 al loro 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 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.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame del fascicolo relativo alla procedura esecutiva in oggetto e prima della convocazione ufficiale delle parti ha verificato la residenza dell'amministratore unico della società mediante formale richiesta al Comune di Mascali. Il Comune di Mascali in riscontro alla richiesta suindicata ha comunicato il decesso del Sig. xxxx avvenuto in data [REDACTED] (Allegato 12).

La sottoscritta, constatato che l'amministratore unico della società è deceduto, previ contatti per le brevi vie telefoniche con il curatore della società debitrice e con la parte procedente, in data 02/09/2022 comunicava tramite pec al curatore speciale della parte debitrice e alla parte creditrice l'inizio delle operazioni peritali e li convocava per il giorno 19/09/2022 alle ore 16:00 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Mascali (CT) in Via Mazzaglia SN (*Allegato 1*) per consentire l'accesso agli immobili e presenziare alle operazioni peritali.

Successivamente, la sottoscritta si è messa in contatto, per le brevi vie telefoniche, con [REDACTED] il quale, [REDACTED] [REDACTED] si è dichiarato disponibile ad aprire i locali per eseguire le operazioni peritali per il giorno 30/09/2022 alle ore 16:00 .

La scrivente, comunitato mezzo PEC la nuova data del sopralluogo alle parti, nella data stabilita, si recava sui luoghi sottoposti a pignoramento e dopo aver esposto con chiarezza il mandato del Giudice, ha eseguito:

- l'osservazione del contesto urbano nel quale ricadono gli immobili pignorati;
- il rilievo fotografico dei luoghi;
- il riscontro visivo dello stato di fatto;
- il rilievo planimetrico mediante misurazioni in loco.

Del sopralluogo eseguito veniva redatto apposito verbale che viene allegato alla presente relazione (*Allegato 2*).

RISPOSTE AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

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.

Il pignoramento immobiliare in oggetto riguarda i seguenti immobili siti in Mascali (CT):

- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali ,** Via Mazzaglia n. SN, piano T , consistenza 18 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 17;
- **Deposito (C/2) sito nel Comune di Mascali ,** Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 4 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 47;

- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali** , Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 12 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 62;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali** , Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 12 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 63;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali** , Via Mazzaglia n. SN, piano S1 , consistenza 12 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 64;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali** , Via Mazzaglia n. SN, Scala C piano S1 , consistenza 11 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 66;
- **Garage (C/6) sito nel Comune di Mascali** , Via Mazzaglia n. SN, Scala C piano S1 , consistenza 18 mq, N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 67;

Dalle visure catastali aggiornate emerge che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli catastali.

Il compendio oggetto di pignoramento, sito in Mascali via Mazzaglia SN, è costituito da n°2 garage, n°4 posti auto scoperti e n°1 deposito ubicati all'interno di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra di recente costruzione.

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica della città di Mascali denominata frazione Nunziata.





Figura 1 - Localizzazione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati.



Figura 2 - Vista del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili dalla Via Mazzaglia.

L'accesso agli immobili pignorati avviene come di seguito specificato (*Allegati 3-4*):

- il posto auto scoperto censito al **Foglio 24 part.1199 sub.17** è ubicato nell'area esterna condominiale adiacente al corpo C e vi si accede da una strada privata che costeggia il fabbricato (Foto 4);
- l'accesso al deposito censito al **Foglio 24 part.1199 sub.47** è garantito per mezzo del vano scala del Corpo A del fabbricato cui si accede dalla traversa di Via Mazzaglia (Foto 5);
- l'accesso ai posti auto scoperti censiti al **Foglio 24 part.1199 sub.62-63-64**, ubicati nel cortile interno condominiale del fabbricato, è garantito per mezzo di un cancello carrabile posto nella traversa di Via Mazzaglia (Foto 6);
- l'accesso carrabile ai due garage ubicati al piano S1 del Corpo C, censiti al **Foglio 24 part.1199 sub.66-67** avviene dalla strada privata che costeggia il fabbricato cui si accede dalla traversa di Via Mazzaglia (Foto 7).



Figura 3 - Vista della traversa di via Mazzaglia.



Figura 4 - Vista del posto auto scoperto censito al Foglio 24 part.1199 sub.17, ubicato nell'area condominiale esterna adiacente al corpo C, cui si accede da una strada privata.



Figura 5 - Vista accesso, dalla traversa di Via Mazzaglia, al vano scala del Corpo A che porta alla cantina ubicata al piano S1 (NCEU Foglio 24 part 1199 sub.47).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 6 - Vista accesso carrabile al cortile interno condominiale del fabbricato in cui sono ubicati n. 3 posti auto scoperti (NCEU - Foglio24 part1199 sub.62,63,64).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 7 - Vista accesso carrabile al garage (NCEU Foglio 24 part 1199 sub.66) dalla strada privata cui si accede dalla traversa di Via Mazzaglia.

CONFINI

Dal sopralluogo e dagli atti in esame per ognuno degli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti confini (*Allegato 3 e Allegato 4*):

– **Garage (C/6) N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 17:** a nord-est con altra U.I.U (foglio 24 particella 1199 sub.18), a sud-ovest con BCNC condominiale (area

ASTE
GIUDIZIARIE.it



esterna adiacente al fabbricato - Corpo C), a sud-est con altra U.I.U (foglio 24 particelle 274 e 275) e a nord-ovest con BCNC condominiale (area esterna adiacente al fabbricato - Corpo C).

- **Deposito (C/2) N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 47:**
a nord-est con scala condominiale, a sud-ovest e a nord-ovest con altra U.I.U (foglio 24 particella 1199 sub.46), a sud-est con BCNC condominiale (corsia garage) e a nord-ovest con altra U.I.U (foglio 24 particella 1199 sub.46).
- **Garage (C/6) N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 62:**
a nord-est con BCNC condominiale (corsia garage) e terrapieno, a sud-ovest con posto auto stessa ditta sub.63, a nord-ovest con corsia garage condominiale e a sud-est con terrapieno.
- **Garage (C/6) N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 63:**
a nord-est con posto auto stessa ditta sub.62, a sud-ovest con posto auto stessa ditta sub.64, a nord-ovest con BCNC condominiale (corsia garage) e a sud-est con terrapieno.
- **Garage (C/6) N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 64:**
a nord-est con posto auto stessa ditta sub.63, a sud-ovest con terrapieno, a nord-ovest con BCNC condominiale (corsia garage) e a sud-est con terrapieno.
- **Garage (C/6) N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 66:**
a nord-est con altra U.I.U (foglio 24 particella 1199 sub.65), a sud-ovest e a nord-ovest con BCNC condominiale (corsia garage), a sud-est con altra U.I.U stessa ditta (foglio 24 particella 1199 sub.67).
- **Garage (C/6) N.C.E.U. foglio 24 part. 1199 sub 67:**
a nord-est con terrapieno, a sud-est con vano scala condominiale, a sud-ovest con BCNC condominiale (corsia garage) e nord-ovest con altra U.I.U stessa ditta (foglio 24 particella 1199 sub.67).

2. CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento rep. n. 9500 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 03/12/2021 e nella nota di trascrizione del pignoramento, registro generale n. 2356 registro particolare n. 1806 del 21/01/2022, sono corretti eccetto la data dell'atto di pignoramento riportata nella nota di trascrizione per la correzione della quale la scrivente ha informato la parte creditrice. Il pignoramento, così come trascritto, colpisce i seguenti immobili ubicati nel comune di Mascali (CT):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI DATI	
Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Piano	Indirizzo
24	1199	17	C/6	2	18 mq	€ 32,54	T	Via Mazzaglia SN
24	1199	47	C/2	2	4 mq	€ 9,92	S1	Via Mazzaglia SN
24	1199	62	C/6	2	12 mq	€ 21,69	S1	Via Mazzaglia SN
24	1199	63	C/6	2	12 mq	€ 21,69	S1	Via Mazzaglia SN
24	1199	64	C/6	2	12 mq	€ 21,69	S1	Via Mazzaglia SN
24	1199	66	C/6	2	11 mq	€ 31,81	S1	Via Mazzaglia SN
24	1199	67	C/6	5	18 mq	€ 52,06	S1	Via Mazzaglia SN
QUOTA PIGNORATA			1/1 Piena proprietà					

3. PROPRIETA' DEI BENI

c. *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se esse siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione expressa 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 dubbi.*

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, depositato in atti, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano - Notaio in Corleone (PA), dai controlli effettuati presso i Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ispezioni ipotecarie e presso l'archivio notarile di Catania risulta la piena proprietà degli immobili pignorati in capo al debitore esecutato.

Il bene è pervenuto al debitore in virtù di:

- atto di "Vendita con riserva di Aree e Appalto" del 19.11.2007 rogato dal notaio Dott. Sebastiano Micali iscritto nel ruolo del distretto notarile di Catania,

repertorio n. 17269 raccolta 6718, registrato a Giarre il 06/07/2007 al n. 5399 serie 1T, avente per oggetto:

- ✓ **Tratto di terreno edificabile sito nel Comune di Mascali**, frazione Nunziata, con accesso da Via Nunziata - Piedimonte, delle superficie di mq 1779 circa distinto in catasto al foglio 24 particelle 615, 616, 674, 726, 1033 e 1034.

La particella 726 deriva dalla originaria particella 616 giusto tipo di frazionamento n. 3287 del 7 marzo 1991, mentre le particelle 1033 e 1034 derivano entrambe dalla particella 845, giusto tipo di frazionamento n. 3463 del 29/10/1998.

4. VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

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.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, depositato in atti, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano - Notaio in Corleone (PA), dai controlli effettuati presso i Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ispezioni ipotecarie), presso l'archivio del notaio Micali di Mascali e presso l'archivio notarile di Catania (*Allegato 11*), la continuità delle trascrizioni è verificata come segue:

- all'esecutato giusto atto di "Vendita con riserva di Aree e Appalto" del 19.11.2007 rogato dal notaio Dott. Sebastiano Micali iscritto nel ruolo del distretto notarile di Catania, repertorio n. 17269 raccolta 6718, registrato a Giarre il 06/12/2007 al n. 5399 serie 1T, avente per oggetto:
- ✓ **Tratto di terreno edificabile sito nel Comune di Mascali**, frazione Nunziata, con accesso da Via Nunziata - Piedimonte, delle superficie di mq 1779 circa distinto in catasto al foglio 24 particelle 615, 616, 674, 726, 1033 e 1034.

La particella 726 deriva dalla originaria particella 616 giusto tipo di frazionamento n. 3287 del 7 marzo 1991, mentre le particelle 1033 e 1034 derivano entrambe dalla particella 845, giusto tipo di frazionamento n. 3463 del 29/10/1998.

- Alla Sig.ra xxxxxx, la particella 674, per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Leonardo Barbagallo di Giarre in data 16 maggio 1987, registrato a Giarre in data 01/06/1987 al n. 1839 e trascritto il 6 giugno 1987 ai nn. 21486/16787.
- Alla Sig.ra xxxxxx, le particelle 615, 616, 726, 1033 e 1034, in parte per successione legittima del padre signor xxxxxx, deceduto il 31 gennaio 1983 (Dichiarazione di Successione n. 100, vol. 335, registrata a Giarre il 14 maggio 1983 e trascritta il 16 agosto 1983 ai nn.31476/25688) ed in parte da xxxxxx per atto di compravendita rogato dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 01/06/1985, registrato a Giarre il 18/06/1985 al n.1815 e trascritto in data 11/06/1985 ai nn. 22014/17305.

5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IMMOBILE

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 precedente.

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., la sottoscritta, prima dell'inizio delle operazioni peritali ha acquisito tutti gli atti relativi al fascicolo della procedura esecutiva in oggetto e verificato la completezza della documentazione di pignoramento.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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.

La sottoscritta, attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del territorio, ha effettuato le visure ipotecarie meccanizzate (*Allegato 10*) sull'unità immobiliare pignorata.

Dalle ispezioni ipotecarie è emerso il seguente elenco delle trascrizioni e iscrizioni, contro il soggetto interessato dal pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 19/09/2012 - Registro Particolare 4566 Registro Generale 43965 Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 24701/12184 del 05/09/2012. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 647 del 2008
2. ISCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 1129 Registro Generale 13474. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 871 del 26/02/2020. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 5608 del 29/12/2020
3. TRASCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 2356. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 9500 del 03/12/2002. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha reperito l'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni, l'elaborato planimetrico, le visure storiche catastali, le planimetrie catastali dei beni pignorati (*Allegati 5 - 6 - 7 - 8*). I dati desunti dalle visure catastali vengono di seguito riportati:

N.C.E.U. del comune di Mascali (CT)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI DATI		
Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Piano	Indirizzo	
24	1199	17	C/6	2	18 mq	€ 32,54	T	Via Mazzaglia SN	
24	1199	47	C/2	2	4 mq	€ 9,92	S1	Via Mazzaglia SN	
24	1199	62	C/6	2	12 mq	€ 21,69	S1	Via Mazzaglia SN	
24	1199	63	C/6	2	12 mq	€ 21,69	S1	Via Mazzaglia SN	
24	1199	64	C/6	2	12 mq	€ 21,69	S1	Via Mazzaglia SN	
24	1199	66	C/6	2	11 mq	€ 31,81	S1	Via Mazzaglia SN	
24	1199	67	C/6	5	18 mq	€ 52,06	S1	Via Mazzaglia SN	
INTESTATI			Esecutato ("La Perla del sud costruzioni srl unipersonale") per la quota 1/1.						

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi, come rilevato durante il sopralluogo del 30/09/2022 (*Allegato 4*), e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Per gli immobili oggetto di pignoramento, non si è ritenuto necessario dover richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto non trattasi di terreno ma di fabbricato.

9. REGOLARITA' URBANISTICA

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.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti del 08/02/2022 indirizzata al Comune di Mascali e introitata al prot. n. 0019222 in data 29/08/2022 la scrivente ha visionato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascali, e acquisito copia della seguente documentazione relativa al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia (*Allegato 10*):

- Richiesta Permesso di costruire - Pratica edilizia n. 6839 prot. n. 11654 del 20/07/06;
- C.E. assentita per silenzio assenso ai sensi dell'art. 2 dell L.R. 17/94 giusta perizia giurata a firma dell'██████████ in data 09/02/2007;
- comunicazione inizio lavori prot. n. 1716 del 16/05/2007;
- autorizzazione paesaggistica art. 146 comma 2 D.lgs n.42/2004 e s.m.i. rilasciato dalla Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Catania prot. n. 3734/06 del 09/01/2007;
- C.E. n. 37/2010 per il completamento della costruzione di n.3 fabbricati rilasciata dal Dirigente del VI settore urbanistica del Comune di Mascali in data 09/11/2010;
- autorizzazione paesaggistica art. 146 comma 2 D.lgs n.42/2004 e s.m.i. rilasciato dalla Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Catania prot. n. 24178/06 del 14/12/2011;
- C.E. in variante corpi B e C n. 95/2011 del 06/12/2011 rilasciata dal Dirigente del VI settore urbanistica del Comune di Mascali;
- C.E. in variante n. 07/2012 del 24/01/2012 rilasciata dal Dirigente del VI settore urbanistica del Comune di Mascali;
- Autorizzazione allo scarico sul suolo n.17/2012 rilasciata dal Dirigente del VI settore urbanistica del Comune di Mascali in data 28/06/2012;
- Autorizzazione di Abitabilità n.19/2021 rilasciata dal Dirigente del VI settore urbanistica del Comune di Mascali in data 28/06/2012;

- Certificato di collaudo delle opere in c.a. pos. n.90837 prot. n.114744 del 23/03/2012 depositato presso il genio civile di Catania.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione edilizia e dall'autorizzazione di abitabilità n. 19/2012, P.E. 7370-6839-7227-7266 relativa ai fabbricati denominati "Corpo A"; "Corpo B"; "Corpo C" siti in Nunziata di Mascali Via Mazzaglia destinati a garages e civile abitazione, si evince che gli edifici in cui sono ubicati gli immobili pignorati sono stati realizzati in conformità alle CC.EE. sotto indicate:

1. Concessione edilizia n. 37/2010 del 09/11/2010;
2. Concessione edilizia in variante corpi B e C n.95/2011 del 06/12/2011
3. Concessione edilizia in variante corpo A n. 07/2012 del 24/01/2012.

L'esito del sopralluogo non ha evidenziato difformità tra lo stato di fatto e i titoli edili acquisiti.

10. VERIFICA SANABILITA' DEI BENI

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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Gli immobili pignorati non presentano difformità rispetto ai titoli edili acquisiti.

Dal fascicolo in atti all'ufficio tecnico del Comune di Mascali non risultano pendenti procedure amministrative e/o sanzionatorie in materia edilizia relative ai beni pignorati.

11. DISPONIBILITA' DEI BENI

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.

I beni oggetto di pignoramento sono detenuti dal [REDACTED]

[REDACTED]

12. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI

I. 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 al loro adeguamento.

TIPOLOGIA EDILIZIA, DESTINAZIONE, LOCALIZZAZIONE, PAESAGGIO

I beni oggetto del pignoramento, siti in via Mazzaglia s.n. nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, comprendono n. 2 vani garages, n. 4 posti auto all'aperto e un locale deposito.

Il fabbricato all'interno del quale sono ricompresi i beni oggetto del pignoramento è stato ultimato nel 2012; è costituito da tre corpi aventi accessi indipendenti denominati: Corpo A, Corpo B e Corpo C. Per tutti e tre i corpi è stata rilasciata dal Comune di Mascali autorizzazione di abitabilità n.19/2012.

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati si trova in una zona periferica del Comune di Mascali denominata "Nunziata" che, per la sua contiguità a Mascali, la sua favorevole posizione geografica e i suoi terreni fertili, si è ingrandita a partire dal XVI secolo. Si tratta di una zona a carattere prevalentemente residenziale che dista circa 5 km dal mare e meno di 3 km dal centro di Mascali; è fornita di negozi, botteghe, supermercati, scuole, studi medici.

ACCESSO

L'accesso agli immobili avviene da una traversa della Via Mazzaglia come specificato nel paragrafo 1 della presente relazione (*Allegato 4*).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati, realizzato tra il 2007 e il 2011, è composto da tre corpi denominati A, B e C; si sviluppa su tre elevazioni fuori terra ed una semi-interrata destinata a garages e depositi. Le strutture verticali sono in cemento armato, le strutture orizzontali sono formate da solai in latero cemento, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura piana è in latero-cemento.

DESCRIZIONE POSTO AUTO N.C.E.U. FOGLIO 24 PARTICELLA 1199 SUB.17

Trattasi di un posto auto scoperto, ubicato nell'area condominiale esterna adiacente al corpo C del fabbricato, avente superficie pari a circa 18 mq. L'accesso avviene da una strada privata che costeggia il fabbricato. L'area esterna in cui è ubicato è asfaltata e il posto auto è delimitato da strisce bianche e paletti in acciaio.

DESCRIZIONE CANTINA N.C.E.U. FOGLIO 24 PARTICELLA 1199 SUB.47

Il deposito, ricavato nel sottoscala del Corpo A, è ubicato al piano semi-interrato; ha superficie netta pari a circa 4 mq e altezza media pari a circa 2,10 m. L'accesso avviene mediante una porta in ferro. Il locale non è pavimentato, le pareti interne sono intonacate con intonaci di tipo tradizionale e tonachina.

DESCRIZIONE POSTI AUTO N.C.E.U. FOGLIO 24 PARTICELLA 1199 SUB.62-63-64

Trattasi di n° 3 posti auto scoperti, ubicati nel cortile interno condominiale del fabbricato, ai quali si accede da un cancello carrabile in ferro posto nella traversa di Via Mazzaglia.

DESCRIZIONE GARAGES N.C.E.U. FOGLIO 24 PARTICELLA 1199 SUB. 66 - 67

Trattasi di due locali adibiti ad autorimessa ubicati al piano semi interrato del Corpo C di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra. L'ingresso pedonale e carrabile avviene da una strada privata cui si accede dalla traversa di Via Mazzaglia.

Il garage censito al foglio 24 part.1199 sub.66 ha una superficie netta pari a circa 10 mq e un'altezza pari a 2,70m.

Il garage censito al foglio 24 part.1199 sub.67 ha una superficie netta pari a circa 16 mq e un'altezza pari a 2,70; parte di questa superficie (circa 5,00 mq) è stata ricavata nel sottoscala del Corpo C (come indicato in planimetria) e ha un'altezza media pari a 1,50 m.

La saracinesca di accesso ai garages è in acciaio zincato, le pareti interne sono intonacate con intonaci di tipo tradizionale e tonachina. Il loro stato di manutenzione e conservazione è buono.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Gli immobili risultano nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione (vedasi documentazione fotografica - *Allegato 3*).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata applicando i criteri stabiliti dal D.P.R. n.138/98 e dai relativi allegati B e C per unità immobiliari di categoria R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli e di categoria T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

Si riportano di seguito le superfici lorde e commerciali calcolate con riferimento ai criteri sopra specificati:

LOTTO 1**Calcolo Superficie commerciale immobile in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn, Foglio 24 Particella 1199 sub. 17**

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Coeff. [%]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo			
P. Terra – Posto auto scoperto (C/6)	17,60	100	17,60	Buono			
Arrotondata**	18,00 m²			18,00 m²			
NOTE:							
** La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato (Allegato C D.P.R. n.138/98).							

LOTTO 2**Calcolo Superficie commerciale immobile in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn, Foglio 24 Particella 1199 sub. 62**

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Coeff. [%]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo			
Sub. 62 - P.S1 – Posto auto scoperto (C/6)	12,30	100	12,30	Buono			
Sommano	12,30 m²			12,30 m²			
Arrotondate*	12,00 m²			12,00 m²			
NOTE:							
* La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato (Allegato C D.P.R. n.138/98).							

LOTTO 3**Calcolo Superficie commerciali immobili in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn, Foglio 24 Particella 1199 sub. 63 - 64**

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Coeff. [%]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo			
Sub. 63 - P.S1 – Posto auto scoperto (C/6)	11,60	100	11,60	Buono			
Sommano	24,40 m²			24,40 m²			
Arrotondate*	24,00 m²			24,00 m²			
NOTE:							
* La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato (Allegato C D.P.R. n.138/98).							

LOTTO 4**Calcolo Superfici commerciali immobili in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn, Foglio 24 Particella 1199 sub. 47 e 66**

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Coeff. [%]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
Sub. 47 - P.S1- Corpo A* Deposito (C/2)	5,40	25	1,35	Buono
Sub. 66 - P. S1 - Corpo C Garage (C/6)	11,80	100	11,80	Buono
Sommano	15,80 m ²		13,15 m ²	
Arrotondate**	16,00 m²		13,00 m²	

NOTE:

* "La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti (Allegato C D.P.R. n.138/98)".

** La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato (Allegato C D.P.R. n.138/98).

LOTTO 5**Calcolo Superficie commerciale immobile in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn, Foglio 24 Particella 1199 sub. 67**

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Coeff. [%]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
P. S1 - Corpo C Garage (C/6)	17,80	100	17,80	Buono
Arrotondata*	18,00 m²		18,00 m²	

NOTE:

* La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato (Allegato C D.P.R. n.138/98).

13. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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.

SCOPO DELLA STIMA E ASSUNZIONI

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati. Il valore di stima è stato determinato assumendo che la vendita dovrà essere effettuata in quattro lotti distinti.

In considerazione delle dimensioni, larghezza e profondità, dei posti auto scoperti censiti al Foglio 24 part. 1199 sub. 63 e 64 si calcola un'unica superficie commerciale di vendita in quanto, in tal modo, risultano più funzionali al loro uso e quindi di maggior valore e commerciabilità.

Inoltre, considerato che l'immobile censito al foglio 24 part. 1199 sub. 47 è un piccolo deposito ricavato nel sottoscala del Corpo A, di superficie pari a circa 4,00 mq, per l'esiguo valore che può essergli attribuito e la scarsa commerciabilità se venduto singolarmente si assume di venderlo in un unico lotto con il garage censito al sub. 66 per formarne un utile accessorio. In tal modo i due beni acquisiscono maggior valore.

METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, alla data attuale, si è adottato il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto con i prezzi di vendita di immobili aventi simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ricadenti nello stesso segmento di mercato. La scelta è ricaduta su tale metodologia di stima tenuto conto della disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di immobili comparabili.

La sottoscritta dopo aver acquisito tutti i dati necessari procede alla stima adoperando come parametro comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima il prezzo medio unitario (€/mq) (Valore di mercato/superficie commerciale) corretto da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Il segmento di mercato è stato definito attraverso una vasta gamma di fattori che influiscono sul valore e la commerciabilità dei beni: caratteristiche fisiche (localizzazione, orientamento, paesaggio, accesso, destinazione, tipologia edilizia, dimensione, qualità delle finiture e dei servizi, stato di manutenzione e conservazione), vicinanza ai servizi, ambiente costruito (livelli di densità, aspettative del mercato), opere di urbanizzazione, conformità alle leggi urbanistiche.

DATI DI MERCATO E FONTI

La congiuntura del mercato immobiliare a Mascali registra da un lato una riduzione della domanda di immobili a causa della ristrettezza del credito bancario dall'altro i venditori non sono disponibili ad abbassare i prezzi, in conseguenza le transazioni sono in calo e i tempi di vendita più lunghi. Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità e di accesso al credito/mutui fondiari. La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro €/mq) degli immobili residenziali.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito le informazioni necessarie dai prezzi richiesti per la vendita di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dalle seguenti fonti:

- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- broker immobiliari;
- inserzioni pubblicitarie sui siti internet specializzati;
- agenzie immobiliari attive nella zona di Mascali.

VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. a cui appartengono gli immobili oggetto di esecuzione è la E3, microzona catastale n.6 del Comune di Mascali (CT), zona suburbana che comprende CONTRADA NUNZIATA - SANT'ANTONIO - PORTO SALVO - S.VENERA - RINAZZO - FONTANELLA.

Per le autorimesse con stato conservativo normale, dalla tabella O.M.I., si è rilevato un valore di mercato pari a **Vmin = 340 €/mq e Vmax = 500 €/mq** e per i box **Vmin = 470 €/mq e Vmax = 700 €/mq**

I dati si riferiscono al I semestre del 2022 per la tipologia Autorimesse e box. Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie linda degli immobili, ovvero la superficie commerciale definita dal D.P.R. n.138/98.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MASCALI

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADA NUNZIATA - SANT'ANTONIO - PORTO SALVO - S.VENERA - RINAZZO - FONTANELLA -

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	770	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	340	500	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	470	700	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	660	940	L	2,3	3,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

ANALISI DI MERCATO

Dalle indagini effettuate, tenuto conto del divario tra il prezzo offerto e il valore effettivo di vendita, si è registrata una quotazione di mercato media unitaria (*asking price*) in linea con i valori dell’O.M.I.:

- pari a **585,00 €/m²** per il segmento di mercato riferito a **box auto**;
- pari a **420,00 €/m²** per il segmento di mercato riferito a **posti auto scoperti**.

STIMA FINALE

Sulla scorta di quanto sopra argomentato, il valore degli immobili oggetto di esecuzione, riferito alla data odierna, è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione media unitaria registrata corretto da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Nello specifico per la stima del garage censito al sub.67 si è tenuto conto che per una superficie pari a circa 5,00 mq ha un’altezza inferiore rispetto a quella necessaria per parcheggiare un’auto applicando una riduzione del prezzo medio.

Invece, per la stima del garage censito al sub. 66 la posizione, la facilità di manovra e la vendita congiunta con un deposito sono stati considerati come valore aggiunto.

Infine, nella stima del posto auto scoperto censito al sub. 64 la forma è stata considerata come deprezzamento.

Per ogni lotto, al valore ottenuto si è applicata una riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% del valore stimato.

- LOTTO 1 -**Immobile in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn****Foglio 24 Particella 1199 sub. 17**K₁ = Tipologia immobile e stato manutentivoK₂ = Esposizione, panoramicità e luminositàK₃ = Conformità alle leggi urbanistiche e finitureK = Prodotto dei coefficienti di merito = K₁ x K₂ x K₃

Vmu = Valore medio unitario

Foglio 24 particella 1199 sub.17 – Posto auto scoperto

$$K_1 = 1,0 \quad K_2 = 1,0 \quad K_3 = 1,00 \quad \longrightarrow \quad K = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,00$$

$$Vmu = \text{Valore medio unitario} = 420 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 420 \text{ €/m}^2$$

Piano/Tipologia/Uso	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
Sub. 17 – Posto auto scoperto (C/6)	18,00 m²	18,00 m²	Buono
Valore di stima pari a 18,00 m ² x 420 €/m ² =			€ 7.560,00
TOTALE STIMA			€ 7.560,00

riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% del valore stimato € 6.426,00

ARROTONDAMENTO a detrarre € 24,00

Il più probabile valore di mercato della proprietà esecutata al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 6.400,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1

diconsi Euro seimilaequattrocento/00

- LOTTO 2 -

Immobile in Mascali (CT)

Via Mazzaglia sn

Foglio 24 Particella 1199 sub. 62

K_1 = Tipologia immobile e stato manutentivo

K_2 = Esposizione, panoramicità e luminosità

K_3 = Conformità alle leggi urbanistiche e finiture

$K = \text{Prodotto dei coefficienti di merito} = K_1 \times K_2 \times K_3$

V_{mu} = Valore medio unitario

Foglio 24 particella 1199 sub.62 – Posto auto scoperto

$K_1 = 1,0 \quad K_2 = 1,0 \quad K_3 = 1,0 \quad \longrightarrow \quad K = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,0$

$V_{mu} = \text{Valore medio unitario} = 420 \text{ €}/\text{m}^2 \times 1,00 = 420 \text{ €}/\text{m}^2$

Piano/Tipologia/Uso	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
Sub. 62 – Posto auto scoperto (C/6)	12,00 m²	12,00 m²	Buono
$\text{Valore di stima pari a } 12,00 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €}/\text{m}^2 =$			€ 5.040,00
TOTALE STIMA			€ 5.040,00

riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% del valore stimato € 4.284,00

ARROTONDAMENTO a sommare € 16,00

Il più probabile valore di mercato della proprietà esecutata al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 4.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO 2

diconsi Euro quattromilaetrecento/00

- LOTTO 3 -**Immobile in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn****Foglio 24 Particella 1199 sub. 63 e 64**K₁ = Tipologia immobile e stato manutentivoK₂ = Esposizione, panoramicità e luminositàK₃ = Conformità alle leggi urbanistiche e finitureK = Prodotto dei coefficienti di merito = K₁ x K₂ x K₃

Vmu = Valore medio unitario

Foglio 24 particella 1199 sub.63 – Posto auto scoperto

$$K_1 = 1,00 \quad K_2 = 1,00 \quad K_3 = 1,00 \longrightarrow K = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,00$$

$$Vmu = \text{Valore medio unitario} = 420 \text{ €}/\text{m}^2 \times 1,00 = 420 \text{ €}/\text{m}^2$$

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
Sub. 63 – Posto auto scoperto (C/6)	12,00 m²	12,00 m²	Buono
	Valore di stima pari a 12,00 m ² x 420 €/m ² =		
	TOTALE STIMA 1		
	€ 5.040,00		

Foglio 24 particella 1199 sub.64 – Posto auto scoperto

$$K_1 = 0,80 \quad K_2 = 1,00 \quad K_3 = 1,00 \longrightarrow K = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,85$$

$$Vmu = \text{Valore medio unitario} = 420 \text{ €}/\text{m}^2 \times 0,85 = 357 \text{ €}/\text{m}^2$$

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
Sub. 64 – Posto auto scoperto (C/6)	12,00 m²	12,00 m²	Buono
	Valore di stima pari a 12,00 m ² x 357 €/m ² =		
	TOTALE STIMA 2		
	€ 4.284,00		

SOMMANO STIMA 1 + STIMA 2

$$\text{€ 5.040,00} + \text{€ 4.284,00} = \text{€ 9.324,00}$$

riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% del valore stimato

$$\text{€ 7.925,40}$$

ARROTONDAMENTO a detrarre

$$\text{€ 25,40}$$

Il più probabile valore di mercato delle proprietà esecutate al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

$$\text{€ 7.900,00}$$

Prezzo base d'asta LOTTO 3

diconsi Euro ottomilaenovecento/00



- LOTTO 4 -**Immobile in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn****Foglio 24 Particella 1199 sub. 47 e 66** K_1 = Tipologia immobile e stato manutentivo K_2 = Esposizione, panoramicità e luminosità K_3 = Conformità alle leggi urbanistiche e finiture

$$K = \text{Prodotto dei coefficienti di merito} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

Vm_u = Valore medio unitario**Foglio 24 particella 1199 sub.47 e 66 - Deposito e Garage**

$$K_1 = 1,20 \quad K_2 = 1,00 \quad K_3 = 1,00 \quad \longrightarrow \quad K = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,20$$

$$Vm_u = \text{Valore medio unitario} = 585 \text{ €}/\text{m}^2 \times 1,20 = 702,00 \text{ €}/\text{m}^2$$

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
Sub. 47 – Deposito (C/2)	4,00 m²	1,00 m²	Buono
Sub. 66 – Garage (C/6)	12,00 m²	12,00 m²	Buono
Valore di stima pari a 13,00 m ² x 702,00 €/m ² =			€ 9.126,00
TOTALE STIMA			€ 9.126,00
riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% del valore stimato			€ 7.757,10
ARROTONDAMENTO a detrarre			€ 42,90
Il più probabile valore di mercato delle proprietà esecutate al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano			€ 7.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO 4			
diconsi Euro seimilaottocento/00			

- LOTTO 5 -**Immobile in Mascali (CT)****Via Mazzaglia sn****Foglio 24 Particella 1199 sub. 67** K_1 = Tipologia immobile e stato manutentivo K_2 = Esposizione, panoramicità e luminosità K_3 = Conformità alle leggi urbanistiche e finiture

$$K = \text{Prodotto dei coefficienti di merito} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

Vm_u = Valore medio unitario**Foglio 24 particella 1199 sub.67 – Garage**

$$K_1 = 0,90 \quad K_2 = 1,00 \quad K_3 = 1,00 \quad \longrightarrow \quad K = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,90$$

$$Vm_u = \text{Valore medio unitario} = 585 \text{ €}/\text{m}^2 \times 0,90 = 526,50 \text{ €}/\text{m}^2$$

Piano/Tipologia/Uso	Superficie linda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Stato Manutentivo Utilizzo
Sub. 67 – Garage (C/6)	18,00 m²	18,00 m²	Buono
Valore di stima pari a 18,00 m ² x 526,50 €/m ² =			€ 9.477,00
TOTALE STIMA			€ 9.477,00



riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% del valore stimato € 8.055,00

ARROTONDAMENTO a sommare € 45,00

Il più probabile valore di mercato della proprietà esecutata al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 8.100,00
Prezzo base d'asta LOTTO 5

diconsi Euro ottomilaecento/00

14. PIANO DI VENDITA

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.

Si consiglia di procedere alla vendita delle unità immobiliari in 5 lotti separati. Nello specifico i lotti di vendita individuati sono i seguenti:

LOTTO 1	
VALORE A BASE D'ASTA	
Posto auto scoperto Foglio 24, Particella 1199 sub. 17 Mascali (CT) - Via Mazzaglia sn	6 400,00 €
LOTTO 2	
VALORE A BASE D'ASTA	
Posto auto scoperto Foglio 24, Particella 1199 sub. 62 Mascali (CT) - Via Mazzaglia sn	4 300,00 €
LOTTO 3	
VALORE A BASE D'ASTA	
n. 2 Posti auto scoperti Foglio 24, Particella 1199 sub. 63-64 Mascali (CT) - Via Mazzaglia sn	7 900,00 €
LOTTO 4	
VALORE A BASE D'ASTA	
Deposito e garage Foglio 24, Particella 1199 sub. 47 e 66 Mascali (CT) - Via Mazzaglia sn	7 800,00 €



LOTTO 5 VALORE A BASE D'ASTA	
Garage Foglio 24, Particella 1199 sub. 67 Mascali (CT) - Via Mazzaglia sn	8 100,00 €

In merito al **lotto 3** in considerazione delle dimensioni, larghezza e profondità, si assume di vendere i due posti auto scoperti in un unico lotto di vendita in quanto, in tal modo, risultano più funzionali al loro uso e quindi di maggior valore e commerciabilità.

In merito al **lotto 4**, considerato che il sub. 47 è un piccolo deposito ricavato nel sottoscala del Corpo A, di superficie pari a circa 4,00 mq, per l'esiguo valore che può essergli attribuito e la scarsa commerciabilità se venduto singolarmente si assume di venderlo in un unico lotto con il garage censito al sub. 66 per formarne un utile accessorio. In tal modo i due beni acquisiscono maggior valore.

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI

- 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.*

La documentazione fotografica esterna ed interna, delle unità immobiliari pignorate, è riportata nell'**Allegato 3**. Le planimetrie catastali sono riportate nell'**Allegato 8**.

16. DIVISIBILITÀ'

- 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.*

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni quindi non si presenta il problema della divisibilità delle quote.

17. PROGETTO DI DIVISIONE

- 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.*

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni quindi non è stato necessario predisporre un progetto di divisione.



QUADRO RIEPILOGATIVO PER LA VENDITA

LOTTO 1	
Destinazione d'uso	Posto auto scoperto , ubicato nell'area esterna condominiale adiacente al corpo C del fabbricato, a cui si accede da una strada privata che costeggia il fabbricato
Ubicazione	Mascali (CT) - zona - Nunziata - Via Mazzaglia sn
Proprietà	Esecutato 1/1
Dati Catastali	<u>N.C.E.U.</u> - Foglio 24, Particella 1199 sub. 17, Cat. C/6, classe 2, mq 18, Piano T, Rendita 32,54 euro.
Epoca costruzione	Tra il 2007 e il 2011
Agibilità	n.19/2021 del 28/06/2012
Stato di conservazione e manutenzione	BUONO
Superfici	Superficie commerciale18,00 m ²
Data valutazione	08/11/2022
Prezzo	Lotto 1 di vendita di Euro 6 400,00 (Euro seimilaquattrocento/00)

LOTTO 2	
Destinazione d'uso	Posto auto scoperto , ubicato nel cortile interno condominiale adiacente al corpo C del fabbricato, a cui si accede da un cancello carrabile ubicato nella traversa di Via Mazzaglia.
Ubicazione	Mascali (CT) - zona - Nunziata - Via Mazzaglia sn
Proprietà	Esecutato 1/1
Dati Catastali	<u>N.C.E.U.</u> - Foglio 24, Particella 1199 sub. 62, Cat. C/6, classe 2, mq 12, Piano S1, Rendita 21,69 euro.
Epoca costruzione	Tra il 2007 e il 2011
Agibilità	n.19/2021 del 28/06/2012
Stato di conservazione e manutenzione	BUONO
Superfici	Superficie commerciale12,00 m ²
Data valutazione	14/11/2022
Prezzo	Lotto 2 di vendita di Euro 4 300,00 (Euro quattromilaetrecento/00)

LOTTO 3	
Destinazione d'uso	N°2 Posti auto scoperti , ubicati nell'area esterna condominiale adiacente al corpo C del fabbricato, a cui si accede da una strada privata che costeggia il fabbricato.
Ubicazione	Mascali (CT) - zona - Nunziata - Via Mazzaglia sn
Proprietà	Esecutato 1/1
Dati Catastali	N.C.E.U.: - Foglio 24, Particella 1199 sub. 63, Cat. C/6, classe 2, mq 12, Piano S1, Rendita 21,69 euro; - Foglio 24, Particella 1199 sub. 64, Cat. C/6, classe 2, mq 12, Piano S1, Rendita 21,69 euro.
Epoca costruzione	Tra il 2007 e il 2011
Agibilità	n.19/2021 del 28/06/2012
Stato di conservazione e manutenzione	BUONO
Superfici	Superficie commerciale24,00 m ²
Data valutazione	14/11/2022
Prezzo	Lotto 3 di vendita di Euro 7 900,00 (Euro settemilaenovecento/00)

LOTTO 4	
Destinazione d'uso	N° 1 Deposito ubicato al piano S1 del corpo A del fabbricato e N° 1 Box auto , ubicato al piano S1 del Corpo C del fabbricato cui si accede dalla traversa di Via Mazzaglia.
Ubicazione	Mascali (CT) - zona - Nunziata - Via Mazzaglia sn
Proprietà	Esecutato 1/1
Dati Catastali	N.C.E.U.: - Foglio 24, Particella 1199 sub. 47, Cat. C/2, classe 3, mq 4, Piano S1, Rendita 9,92 euro; - Foglio 24, Particella 1199 sub. 66, Cat. C/6, classe 5, mq 12, Piano S1, Rendita 31,81 euro.
Epoca costruzione	Tra il 2007 e il 2011
Agibilità	n.19/2021 del 28/06/2012
Stato di conservazione e manutenzione	BUONO
Superfici	Superficie commerciale13,00 m ²
Data valutazione	14/11/2022
Prezzo	Lotto 4 di vendita di Euro 7 800,00 (Euro settemilaeottocento/00)

LOTTO 5	
Destinazione d'uso	Posto auto scoperto , ubicato nell'area esterna condominiale adiacente al corpo C del fabbricato, a cui si accede da una strada privata che costeggia il fabbricato
Ubicazione	Mascali (CT) - zona - Nunziata - Via Mazzaglia sn
Proprietà	Esecutato 1/1
Dati Catastali	N.C.E.U. - Foglio 24, Particella 1199 sub. 67, Cat. C/6, classe 5, mq 18, Piano S1, Rendita 52,06 euro.
Epoca di costruzione	Tra il 2007 e il 2011
Agibilità	n.19/2021 del 28/06/2012
Stato di conservazione e manutenzione	BUONO
Superfici	Superficie commerciale 18,00 m ²
Data della valutazione	14/11/2022
Prezzo	Lotto 5 di vendita di Euro 8 100,00 (Euro ottomilaecento/00)



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato del G.E. e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la sottoscritta C.T.U. Ing. Cristina Carmela Di Stefano rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito alla presente.

Tanto doveva la sottoscritta per l'incarico conferitogli.

Catania, 14/11/2022

Il C.T.U.

Ing. Cristina Carmela Di Stefano



Cristina Carmela Di Stefano

