

Proc. esecutiva immobiliare n. RGE 255/2022

promossa da **Vela OBG s.r.l.**
-creditrice procedente-
nei confronti di [REDACTED]
-esecutato-

MAGISTRATO: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

PREMESSE

Con riferimento al procedimento di cui in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza resa giorno 20/03/2024 e notificata allo scrivente, via PEC, nominava, esperto, il sottoscritto dott. ing. Graziella Patanè, cui formulava 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 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 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 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. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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;

l. in caso di immobili abusivi, 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;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n.verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o.verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al **bene pignorato**;

q. 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).**

r. 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 al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

Pagina 4 di 16

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. 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;

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;

v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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;

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

Pagina 5 di 16

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

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.

Con la medesima ordinanza, l’Ill.mo Sig. Giudice assegnava all’esperto, per il deposito telematico in Cancelleria, il termine di giorni 120 dal giuramento.

In ossequio al suddetto incarico, lo scrivente, dalla sua postazione telematica, prendeva sommaria visione degli atti di causa depositati in Cancelleria, e, atteso che non sussistevano particolari motivi di etica professionale contrari all’espletamento dell’incarico, provvedeva in ottemperanza al suo mandato, prestando il giuramento di rito giorno 04 aprile 2024.

Compulsati detti fascicoli, a seguito di una laboriosa ricerca di un recapito dell’esecutata, il sottoscritto esperto in data 15/04/2024, avvisava sia il Procuratore del creditore precedente, a mezzo PEC, nonché, con raccomandata A/R, lo stesso esecutato che in data 27/04/2024 alle ore 11,30 si dà inizio alle operazioni peritali. Alla data del 27/04/2024 mi viene comunicato dalla signora



ACCERTAMENTI ESPERITI

Per come sopra esposto, il sottoscritto esperto, giorno **07/05/2024** alle ore **8:10**, si recava sui luoghi oggetto di consulenza.

Era ivi presenti:

La sottoscritta esperta procedeva ad accurata ispezione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Riposto via Etna n. 74 ed identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 1, Particella 2531, Sub. 2 e 4 per l'appartamento e sub. 12 per il garage eseguiva, altresì, rilievi tecnici e fotografici, prendendo appunti in separati fogli.

L'esperta, inoltre, provvedeva a consegnare le "avvertenze per il debitore".

Alle ore 10,00, il sottoscritto c.t.u., dichiarava concluse le operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.

1. APPARTAMENTO DI VIA ETNA N.74 PIANO SOTTOSTRADA E PIANO TERRA – RIPOSTO (CT)

Di seguito, relativamente al bene in titolo di paragrafo, si riportano, in ordine, le risposte al mandato.

1.a. Identificazione del bene pignorato

Trattasi di un immobile all'interno di un complesso edilizio composto da 6 appartamenti disposti su tre livelli (terra, primo e secondo) e un piano seminterrato.

Il fabbricato in questione si trova sul lato est del lotto il cui accesso avviene direttamente dalla via Etna n. 74.

Detto immobile, identificati catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 1, Particella 2531, Sub. 2 e 4, categoria A/2, classe 4, vani 5, r.c. € 271,14, Foglio 1, Particella 2513, Sub. 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq r.c. € 31,40.

Pagina 7 di 16

STUDIO TECNICO dott. ing. *Graziella PATANE' ingegnere civile*
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

L'appartamento in questione si trova al piano terra confinante a Nord con via Etna, a sud con terreno stessa ditta, Est altra ditta e Ovest appartamento altra ditta stesso complesso immobiliare.

L' appartamento ubicato al piano terra è composto da un soggiorno, tre vani letto, wc e cucina. **Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.** I vani in oggetto sono vano letto 1 dimensioni 2,00 ml x 2,55 ml, vano soggiorno 4,70 ml x 3,55 ml, vano letto 2 3,65 ml x 4,25 ml, vano letto 3 2,75 ml x 3,35 ml, wc 2,15 ml x 2,55 ml, cucina 3,80 ml x 3, 25 ml e disimpegno delle dimensioni di 1,40 ml x 4,45 ml e 6,45 ml x 1,00 ml.

La superficie totale dell'appartamento è circa 95,70 mq. Esternamente l'appartamento dispone di spazi esclusivi delle dimensioni: balcone lato nord prospiciente via Etna delle dimensioni di 14,90 mq e una porzione di terreno pari a 3,75 ml x 3,30 ml per una superficie totale di 12,30 mq. Sulla parte interna si ha un balcone di 25,30 mq e una porzione di terreno esclusivo di 120,00 mq circa. Su questo balcone sono state realizzate due verande in alluminio di cui non risultano atti o documenti autorizzativi.

Il **garage** posto al piano seminterrato ha dimensioni di 4,85 ml x 3,40 ml per una superficie di 16,50 mq.

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quanto in atti.

Nell'appartamento le verande realizzate sono prive di autorizzazione e il vano prospiciente via Etna, che dalla documentazione risulterebbe unico, è stato suddiviso in due vani con una parete in cartongesso; inoltre dalla catastazione si evince che parte della scivola condominiale ricade su una porzione di terreno appartenente all'immobile.

l.b. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Il sottoscritto esperto ha potuto verificare l'esattezza dei dati riportati sull'atto di pignoramento.

1.c. La proprietà dei beni in capo al debitore***1.e. Incompletezza della documentazione prodotta***

La documentazione prodotta risulta essere completa.

1.f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli***1.g. Identificazione catastale***

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Riposto, identificato catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 1, Particella 2531, Sub. 2 e 4 per l'appartamento, categoria A/2, classe 4, vani 5,0, r.c. € 271,14, Foglio 1, Particella 2531, Sub. 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq r.c. € 31,40.

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu



La planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi¹.

1.h. Destinazione urbanistica

Per come da certificato del 30/05/2024 emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Riposto, risulta che la particella 2531 del foglio 1 ricade interamente in zona A

1.i. Materia urbanistico- edilizia

Per l'immobile è stato realizzato con C.E. n. 82075 del 30/06/1983 rilasciata dal Comune di Riposto.

1.j. Sulla sanabilità

Per come da note a piè di pagina del paragrafo 1.g., al **piano terra** è stato realizzato un vano dividendo in due il vano prospiciente via Etna; sul balcone posto a sud sono state realizzate due verande in alluminio e la rappresentazione della scivola condominiale sul tratto di terreno a servizio dell'appartamento.

Per entrambi i casi è possibile presentare una CILA in sanatoria ma risulta più economico lo smontaggio.

Viene, di seguito, resa una stima di entrambe le operazioni da seguire:

PRESENTAZINE CILA, CIS E NUOVA CATASTAZIONE

1.	Presentazione CILA Comune.....	€ 1.300,00
2.	Oneri per il Comune per CILA tardiva.....	€ 1.000,00
3.	Presentazione CIS presso genio Civile di Catania.....	€ 1.000,00
4.	Presentazione pratica Soprintendenza di Catania.....	€ 1.000,00
5.	Nuova Catastazione.....	€ 1.700,00
	Sommano (da 1. a 5.)	€ 6.000,00

1 Verande realizzate sul balcone Sud, scivola garage e vano prospiciente via Etna diviso in due.



SMONTAGGIO STRUTTURE

1. Smontaggio verande n. 3 giorni di due operai..... € 1.200,00
2. Smontaggio parete in cartonegesso..... € 800,00
3. Materiali per ripristino..... € 200,00
4. Oneri a discarica..... € 500,00

Sommano (da 1. a 4.) € 2.7000,00

Risulta più economico e rapido lo smontaggio delle opere.

1.k. Presentazione eventuale istanza di condono

Trattasi di un modestissimo abuso, sanabile con una CILA in sanatoria. Tuttavia risulta più economico smontare le strutture esistenti e ripristinare lo stato dei luoghi.

1.l. Abuso non sanabile

Trattasi di un modestissimo abuso, sanabile con una CILA in sanatoria. Tuttavia risulta più economico smontare le strutture esistenti e ripristinare lo stato dei luoghi.

1.m. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

L'immobile in oggetto è un appartamento con aree comuni.

1.n. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

L'immobile in oggetto è un appartamento con aree comuni.

1.o. Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione.

1.p. Accerti l'importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile in oggetto è un appartamento con aree comuni. Dalla richiesta

Pagina 11 di 16

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

verbale fatta alla [REDACTED] mi viene comunicato che la gestione del condominio è ripartita tra i condomini in parti uguali e le spese vengono sostenute di volta in volta che si presentano.

l.q. Sull'occupazione del bene pignorato

L'immobile pignorato risulta occupato dalla [REDACTED]

l.r. Descrizione del bene e del suo contesto

Trattasi di un immobile all'interno di un complesso edilizio composto da 6 immobili avente piano seminterrato, piano terra e primo piano.

Il fabbricato in questione si trova sul lato Nord est del lotto il cui accesso avviene direttamente dalla via Etna n. 74.

Detto immobile, identificati catastalmente nel Comune di Riposto al Foglio 1, Particella 2531, Sub. 2 e 4 per l'appartamento, categoria A/2, classe 4, vani 5,0, r.c. € 271,14, Foglio 1, Particella 2531, Sub. 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq r.c. € 31,40.

L'appartamento in questione si trova al piano terra confinante a Nord con via Etna, a sud con stessa ditta, a est e ovest con altra ditta.

Il garage si trova ubicato al piano seminterrato e confina a sud con altra ditta a Ovest con corsia condominiale, a nord e est con terrapieno.

L'appartamento ubicato al piano terra è composto da un soggiorno, tre vani letto, wc e cucina. **Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.** I vani in oggetto sono vano letto 1 dimensioni 2,00 ml x 2,55 ml, vano soggiorno 4,70 ml x 3,55 ml, vano letto 2 3,65 ml x 4,25 ml, vano letto 3 2,75 ml x 3,35 ml, wc 2,15 ml x 2,55 ml, cucina 3,80 ml x 3,25 ml e disimpegno delle dimensioni di 1,40 ml x 4,45 ml e 6,45 ml x 1,00 ml.

La superficie totale dell'appartamento è circa 95,70 mq. Esternamente l'appartamento dispone di spazi esclusivi delle dimensioni: balcone lato nord prospiciente via Etna delle dimensioni di 14,90 mq e una porzione di terreno pari a 3,75 ml x 3,30 ml per una superficie totale di 12,30 mq. Sulla parte

Pagina 12 di 16

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

interna si ha un balcone di 25,30 mq e una porzione di terreno esclusivo di 120,00 mq circa. Su questo balcone sono state realizzate due verande in alluminio di cui non risultano atti o documenti autorizzativi.

Il garage posto al piano seminterrato ha dimensioni di 4,85 ml x 3,40 ml per una superficie di 16,50 mq.

La Valore dell'immobile

Si procede alla stima per comparazione dell'immobile pignorato.

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona. Dall'esame comparativo si ricava un valore unitario (n.d.r.: a mq) che, moltiplicato per la superficie lorda equivalente dell'immobile, fornisce il valore corrente di mercato. Anche in questo caso sono di grande utilità i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta la forbice di vendite di immobili nella zona in esame. Per abitazioni civili, quale in realtà è l'appartamento de quo, si ritiene adeguato, considerate tutte le caratteristiche e della zona dell'appartamento pignorato, il valore unitario di 700 €/mq.

Considerando una superficie lorda equivalente (= superficie coperta + 0,33 x superficie scoperta), otteniamo il valore di mercato dell'immobile:

$$700,00 \text{ €/mq} \times (95,70 \text{ mq} + 0,33 \times 172,50 \text{ mq}) = 103.215,00 \text{ €}.$$

Per la parte relativa alla cantina posta al piano seminterrato possiamo attribuire un valore di 400 €/mq.

$$400,00 \text{ €/mq} \times (16,50 \text{ mq}) = 6.600,00 \text{ €}.$$

$$\text{Sommando } 103.215,00 \text{ €} + 6.600,00 \text{ €} = 109.815,00 \text{ €}$$

A quest'ultimo valore va sottratto il valore, precedentemente determinato, per ripristinare lo stato dei luoghi:

$$109.815,00 \text{ €} - 2.700,00 \text{ €} = 107.115,00 \text{ €}$$

A questo punto si provvede a sottrarre un'aliquota pari al 15% di detto valore

per assenza di garanzia per vizi del bene, ed un'aliquota pari al 3% per tenere in debito conto del trend negativo registrato nelle compravendite immobiliari:

$107.115,00 \text{ €} - (0,15 \times 107.115,00 \text{ €}) - (0,03 \times 107.115,00 \text{ €}) = 87.834,30 \text{ €}$

Si ritiene, pertanto, corretto e congruo proporre il valore di **87.834,30 €** (euro ottantasettemilaottocentotrentaquattro,30) come valore a base d'asta.

1.t. Unico lotto / lotti separati

E' opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto: è, praticamente, impossibile poter formare diversi lotti separati.

1.u. Documentazione fotografica

Alla presente perizia, per come da mandato, viene allegata una idonea documentazione fotografica.

1.v. Bene indiviso?



1.w. Più beni pignorati in quota?

Si tratta di un unico immobile. Non si rientra, pertanto, in questa casistica.

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: VERBALE DI ACCESSO;
- Allegato 2: VISURE IMMOBILI;
- Allegato 3: PLANIMETRIE CATASTALI;
- Allegato 4: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- Allegato 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 6: ATTO DI PROPRIETA'
- Allegato 7: VISURA IPOTECARIA

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Ron dinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu



Con quanto esposto nel corpo della presente relazione, il sottoscritto esperto ritiene di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Del che la presente, che viene depositata telematicamente in Cancelleria, ed inviata in copia, per come da mandato, in uno agli allegati sopra indicati, si rimette all.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Con osservanza

Santa Venerina (CT), 26 Agosto 2024

Il c.t.u.

dott. ing. Graziella Patanè

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

