

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommano Tot.

ASTE GIUDIZIARIE  ordin

ASTE GIUDIZIARIE

ne che resteranno a
contratti incidenti sulla

ASTE  **dovrà**
GIUDIZIARIE®

Assenza di formalità, vir

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
da censo, livello o uso

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante dal alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile oggetto di esecuzione, in riferimento alla documentazione catastale acquisita ed alla certificazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini non è gravato da censo, livello e uso civico.

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se è 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;

Nessun importo riguardanti spese fisse e/o di gestione è stato accertato atteso che gli immobili oggetto di esecuzione non risultano ubicati in un contesto condominiale costituito. Si evidenzia ad ogni modo che le unità immobiliari oggetto di esecuzione condividono spazi comuni con altri cespiti in ditta a Terzi (corte comune, cancello e accesso ubicato in via Santa Rita n. 31).

g. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'immobile oggetto di Esecuzione di cui all'a.p. del 27.12.2021
identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 60 part.IIIa 4773
sub. 4 (ex 3964 sub. 4, ex 3964 subb. 1-2) via Santa Rita n. 31, alla
data dei sopralluoghi esperiti è occupato da [REDACTED] nata a

ASTE GIUDIZIARIE®
(Cfr. Art. 1461 c.c.)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE  **dei**
GIUDIZIARIE®

Al di sopra della sagoma dell'appartamento come sopra descritto, sono stati riscontrati edificati sul lastrico solare tre locali

di sgombero ancora allo stato rustico, le cui pareti sono finite al riccio cementizio. Sono state riscontrate altresì delle predisposizioni impiantistiche non complete. Assenti i pavimenti sia interni che esterni del terrazzino prospiciente. La copertura di tali locali di sgombero è stata riscontrata realizzata con travi in legno lamellare, perlinato in abete e manto di copertura. Presenti le lattonerie. Assenti gli infissi esterni ed interni. Si evidenzia che a tale piano primo non è possibile accedere attraverso una scala interna o esterna poiché non esistente ovvero è possibile raggiungere tali locali di sgombero solo attraverso l'utilizzo di una scala mobile appoggiata sulla facciata dell'appartamento posto al piano terra. (cfr. All. I).

La planimetria catastale dell'appartamento e dei soprastanti locali di sgombero acquisita dallo scrivente CTU, in raffronto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante le operazioni peritali esperite, non è conforme. Nella fattispecie il vano scala con ripostiglio posto al Piano Terra e Primo, riportato nella planimetria catastale, è stato riscontrato adibito a cucinotto/lavanderia; il terrazzo posto al Piano Primo è stato riscontrato parzialmente coperto e, sullo stesso, sono stati riscontrati edificati ulteriori Locali di sgombero. Altresì anche le altezze interne rilevate sono difformi (cfr. All. D ed All. E).

La superficie commerciale totale omogenizzata dell'appartamento P.T., calcolata dallo scrivente in riferimento alle

ASTE GIUDIZIARIE®
non è provvisto

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  **risultati**
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R = reddito medio normale annuo;

$Rl = Cm \times (12 + i \times 78/12)$ reddito annuo lordo totale, dato dalla
somma delle rate di affitto più gli
interessi semplici (i) sulle singole rate di
affitto per il tempo intercorrente dal
momento del pagamento di ciascuna
rata alla fine dell'anno;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cm

canone mensile;

ASTE
GIUDIZIARIE®

$Q = \alpha \times (Cm \times 12)$

$\alpha = (0,07 \div 0,12)$ spese relative alla quota
di manutenzione, reintegrazione ed
assicurazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

$Serv = \alpha \times (Cm \times 12)$

$\alpha = (0,05 \div 0,08)$ spese condominiali;

ASTE
GIUDIZIARIE®

$Tr = \alpha \times (Cm \times 12)$

$\alpha = (0,07 \div 0,11)$ IRPEF, IMU e vari;

$Amm.ne = \alpha \times (Cm \times 12)$

$\alpha = (0,02 \div 0,04)$ spese di amministrazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

$Sf e Ines = \alpha \times (Cm \times 12)$

$\alpha = (0,01 \div 0,04)$ mancato reddito per
sfitto ed inesigibilità;

ASTE
GIUDIZIARIE®

$In =$

$0,5 \times (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines) \times$
 i anticipazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore di mercato dell'immobile (V) si determina dalla formula

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V = R / r.$$

Nella tabella sono riportati, per i beni immobili oggetto di stima

i dati (Cm , i e r) e i risultati relativi alle elaborazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Appartamento (P.T.) e Locali di Sgombero (P.1) Paternò via Santa Rita 31
<i>Cm</i>	300,00
<i>i</i>	0,012
<i>r</i>	0,040
<i>Rl</i>	3.623,40
<i>Q</i>	324,00
<i>Serv</i>	288,00
<i>Tr</i>	252,00
<i>Amm.ne</i>	72,00
<i>Sfe Ines</i>	36,00
<i>In</i>	5,83
<i>R</i>	2.645,57
<i>V</i>	66.139,20

Facendo riferimento ad attuali valori unitari di mercato di immobili con condizioni intrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (consistenza, grado di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione, servizi igienici, orientamento, dimensione e distribuzione degli ambienti, l'età della costruzione) ed estrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, panoramicità, etc.) paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, considerata la tipologia della struttura portante e le condizioni proprie delle unità immobiliari il valore dell'immobile risulta pari a:

$$V(\text{App.}+\text{L.s.}) = [\text{€/mq } 850,00 \times (65,00 + 51,00 \times 20\% + 13,80 \times 25\%) \times 0,81] = \underline{\underline{\text{€ } 54.150,52}}$$

ASTE GIUDIZIARIE®
condizioni ordinarie

0,81: sommatoria dei seguenti coefficienti di merito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  **MANUALE**

etto **ASTE**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **Decu**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE  **base**
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

dell'im
frazion

necessario, alla real

del **ASTE**  **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE

omplesso a Corte d
ASTE
del "Piano di Vendi

Lotto Unico = €. 42.800,00 in c.t.

Tale scelta è motivata principalmente dallo stato urbanistico dei locali di sgombero e dall'assenza di una scala esterna o di un vano scala interno, indipendente pertanto ai due piani, che permetta di raggiungere in maniera indipendente i locali di sgombero posti al Piano Primo.

v. allegli 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;

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione così come individuato al superiore paragrafo "t" è riportata all'interno dell'allegato I. Inoltre si evidenzia che gli identificativi utilizzati per le stesse sono di seguito riportati:

-FO-LU-1, 2, n: foto (FO)-Lotto Unico (LU)-n.

Le planimetrie e le visure catastali acquisite relative all'immobile oggetto di esecuzione sono riportate all'interno degli allegati che di seguito si restituiscono:

- *Visure* (cfr All. C - *Visure catastali*)

Visure storiche catasto dei fabbricati Comune di Paternò foglio 60,
part. 4773 sub. 4 (ex 3964 sub. 4 ex 3964 subb. 1-2);

Visure C.T. Comune di Paternò foglio 60, part. 4773 Ente Urbano.

- *Mappa catastale* (cfr All. D - Mappa Catastale)

Mappa 1:2000 catasto terreni Comune di Paternò foglio 60, part. 4773;

à di
ASTE
ente
UDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

1 costituente l'u

ASTE GIUDIZIARIE

proprietari nonché
la divisibilità.

del **ASTE** 
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Paternò al foglio 60, particella 4773 sub. 4, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 99 mq, sup. catastale totale escluse le aree scoperte 90 mq, RCE €. 232,41, Piano T-1 in ditta, all'attualità, a [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'appartamento a Piano Terra è composto da un ingresso/cucina, una camera da letto, un cucinotto/lavanderia, un servizio igienico sanitario ed un'altra stanza adibita a camera da letto singola priva di finestrate. Si evidenzia che nelle pareti della camera da letto matrimoniale sono presenti estesi fenomeni di umidità di risalita. Le finiture dell'appartamento in generale sono medio basse. Al di sopra della sagoma dell'appartamento, come sopra descritto, sono stati riscontrati edificati tre locali di sgombero ancora allo stato rustico le cui pareti sono finite al riccio cementizio. Si evidenzia che a tale Piano Primo non è possibile accedere attraverso una scala interna o esterna poiché non esistente ovvero è possibile raggiungere tali locali di sgombero solo attraverso l'utilizzo di una scala mobile appoggiata sulla facciata dell'appartamento posto al Piano Terra. La superficie commerciale totale omogenizzata dell'appartamento P.T., calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 65,00 circa. La superficie utile calpestabile netta, altresì, è pari a mq 52,00. L'appartamento presente tre diverse

ASTE GIUDIZIARIE®
o all'intradosso

ASTE
GIUDIZIARIE

conforme.

L'appartamento posto al P.T. ed i Locali di sgombero posti al

P.1[^] oggetto di esecuzione siti nel Comune di Paternò via Santa Rita n. 31, ubicati all'interno di un complesso a Corte di maggiore consistenza, costituiscono l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita".

Il valore di vendita per gli incanti è:

Lotto Unico = €. 42.800,00 in c.t.

Tale valore è stato ottenuto decurtando dal valore di stima:

- una percentuale pari al 15% del valore stimato vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione pari a €. 9.021,73
- i costi di aggiornamento per docfa pari a €. 800,00;
- i costi di adeguamento imp. elettrico pari a €. 1.500,00;
- gli oneri di demolizione pari a €. 6.000,00.

Gli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 27.12.2021, alla data dei sopralluoghi esperiti, è occupato da [REDACTED] nata a [REDACTED] (Parte Esecutata).

Tanto si ritiene dovevasi.

Belpasso, lì 05/25

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. ing. Lorenzo Moschetto