

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.3		
Comparazione di parametri zonali	$K_Z =$	1,00
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,00
Impiantistico:	$K_{C3} =$	1,00
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	0,95
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,00
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,00
Comparazione del parametro giuridico da regolarizzare	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	1,00
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,00
$K_{glob} = K_Z * K_{C1} * K_{C2} * K_{C3} * K_F * K_T * K_{URB} * K_A * K_{GIUR} * K_{CM} * K_{TC}$	$K_{glob} =$	0,903

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob} = 0,903$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
583,00	526,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale} = 526,00 \text{ €/m}^2 \times 18,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 9.468,00$$

7.1.4 Garage – immobile n.4

Analisi di mercato:

- Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (garage), si ricava il valore unitario medio di 550,00 €/mq.

- Via Rossini - 650,00 €/mq;
- Via V.Emanuele- 400,00 €/mq;
- Via V.Emanuele- - 600,00 €/mq;

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

o Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$V_a = \text{da } 500 \text{ €/m}^2 \text{ a } 700 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_m = \frac{550 + 500 + 700}{3} = 583,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

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

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

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE 4		
Comparazione di parametri zionali		$K_Z = 1,00$
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	umido su soffitto	$K_{C1} = 0,95$
Di finitura:		$K_{C2} = 1,00$
Impiantistico:		$K_{C3} = 1,00$
Comparazione di parametri funzionali	non idoneo per auto	$K_F = 0,95$
Comparazione di parametri di trasformazione		$K_T = 1,00$
Comparazione di parametri urbanistici		$K_{URB} = 1,00$
Comparazione di parametri architettonici		$K_A = 1,00$
Comparazione del parametro giuridico		$K_{GIUR} = 1,00$
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi		$K_{CM} = 0,95$
Comparazione del parametro tecnologico:		$K_{TC} = 1,00$
$K_{glob} = K_Z * K_{C1} * K_{C2} * K_{C3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} = 0,857$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob} = 0,857$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
583,00	500,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale} = 500,00 \text{ €/m}^2 \times 31,00 \text{ m}^2 = \text{€ 15.500,00}$$

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella e, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "assenza di garanzia per vizi", si effettua una riduzione nel valore determinato, in misura del **20%**. Pertanto il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, considerando anche la quota pignorata, sarà:

Quadro riassuntivo di stima				
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-20%)	Valore finale
Capannone	€ 174.440,00	€ 30.000,00	€ 28.888,00	€ 115.500,00
Appartamento	€ 79.597,00	€ 4.000,00	€ 15.119,00	€ 60.500,00
Garage	€ 9.468,00	€ 2.000,00	€ 1.494,00	€ 6.000,00
Garage	€ 15.500,00		€ 3.100,00	€ 12.400,00

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Quesito x

Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Quesito w

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nel caso in esame trattasi di beni indivisi, pignorati per l'intero; se ne prevede pertanto la vendita in lotti separati.

Lotto 1 - Capannone:

Piena proprietà di una capannone, ubicato nel Comune di Belpasso (CT) Via Ruggero Leoncavallo sn, C.da Palazzolo, zona periferica. Buono il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il capannone, adibito a deposito/opificio, è costituito da un ampio ambiente unico, oltre due bagni ed antibagno, da rifinire.

La superficie commerciale è pari a 490,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Belpasso (CT), l'immobile n.1, risulta edificato in virtù di concessione edilizia n.5/2004 del 23/01/2004.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti (foto 1);
- b) realizzazione di un ulteriore piano, con solaio in ca, abbassando di fatto l'altezza originaria del piano terra, costituendo due unità abitative, di cui una in corsa di rifinitura; l'accesso ai locali avviene tramite due scale in c.a poste nelle zone Est ed Ovest (foto 2);
- c) realizzazione di un ulteriore fabbricato, adibito probabilmente ad uso residenziale (non visionabile), non occupato dal debitore, in aderenza alla particella 304, in uso al figlio del debitore esecutato (foto 3);

Da confronto con il tecnico di riferimento, [REDACTED], è stato inoltre possibile accertare che, trattandosi di area agricola,

- le modifiche relative al punto a), sono regolarizzabili tramite SCIA tardiva, prevedendo costi per circa € 5.000,00;
- le modifiche del punto b), non sono suscettibili di regolarizzazione, pertanto sarà necessaria la demolizione ed il ripristino dei luoghi, in termini di consistenza, come da progetto autorizzato, prevedendo costi non inferiori a € 10.000,00;
- il fabbricato evidenziato al punto c), non catastato, non risulta in alcun modo sanabile, pertanto sarà necessaria la demolizione ed il ripristino dei luoghi, prevedendo costi non inferiori a € 15.000,00;

I costi totali di regolarizzazione, ammontano a circa € **30.000,00**.

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

Il sottoscritto evidenzia inoltre che

- **L'accesso al lotto, non avviene direttamente da strada, ma è necessario attraversare particelle di altra ditta, non incluse nel pignoramento, e di cui non si dispone della servitù di passaggio**

Valore a base d'asta del lotto 1 – Deposito/Opificio

$V_{finale} = € 115.500,00$ (diconsi euro centoquindicinquecento/00)

Lotto 2 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di Paternò (CT) Via Sardegna n.1; zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano secondo, è costituito da ingresso, disimpegno, ripostiglio, tre vani, bagno con anti bagno, cucina, oltre ad ampio balcone.

La superficie commerciale è pari a 137,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Paternò e dall'analisi dei titoli di provenienza, l'immobile n.2 (piano secondo) risulta edificato su fabbricato esistente, quest'ultimo costituito da piano terra e primo, con n.o alla costruzione del 08/08/1968 pratica n.600.

Per l'edificazione del piano secondo, è stato presentato un primo progetto con parere positivo il 03/08/1983, e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della L.47/85, ancora in itinere.

Dal confronto con gli elaborati progettuali, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, non si rilevano difformità.

Rispetto il completamento della pratica di sanatoria, ancora in itinere, sarà necessario integrare la planimetria catastale aggiornata e circa € 4.000,00, relativi ai diritti, ed alle oblazioni maggiorate degli interessi legali.

Valore a base d'asta del lotto 2 - Appartamento

$V_{finale} = € 60.500,00$ (diconsi euro sessantamilacinquecento/00)

Lotto 3 - Garage:

Piena proprietà di un garage, ubicato nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) Via Lavina n.271; zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il garage, posto al piano seminterrato, è costituito da un unico

ambiente, con superficie commerciale pari a 18 mq; l'ambiente risulta idoneo al parcheggio di piccole auto.

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Sant'Antonio, gli immobili n.3-4 sono stati edificati in virtù di progetto approvato il 23/03/1984 e successiva variante del 13/01/1989, con rilascio autorizzazione di abitabilità in data 11/12/1989.

Rispetto la planimetria agli atti del comune di Aci Sant'Antonio, si evidenzia:

- L'immobile n.3, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, con parte della zona Sud non più accessibile; si stimano costi di regolarizzazione urbanistico/catastale, pari a circa € 2.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 3 - Garage

$V_{finale} = € 6.000,00$ (diconsi euro seimila/00)

Lotto 4 - Garage:

Piena proprietà di un garage, ubicato nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) Via Lavina n.271; zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il garage, posto al piano seminterrato, è costituito da un unico ambiente, con superficie commerciale pari a 31 mq; l'ambiente non risulta idoneo al parcheggio di veicoli, solo per motocicli o con funzione deposito.

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Sant'Antonio, gli immobili n.3-4 sono stati edificati in virtù di progetto approvato il 23/03/1984 e successiva variante del 13/01/1989, con rilascio autorizzazione di abitabilità in data 11/12/1989.

Valore a base d'asta del lotto 4 - Garage

$V_{finale} = € 12.400,00$ (diconsi euro dodicimilaquattrocento/00)

10 Rilievo fotografico

Quesito 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.

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro riassuntivo di stima				
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-20%)	Valore finale
Capannone	€ 174.440,00	€ 30.000,00	€ 28.888,00	€ 115.500,00
Appartamento	€ 79.597,00	€ 4.000,00	€ 15.119,00	€ 60.500,00
Garage	€ 9.468,00	€ 2.000,00	€ 1.494,00	€ 6.000,00
Garage	€ 15.500,00		€ 3.100,00	€ 12.400,00

Lotto 1 - capannone:

Piena proprietà di una capannone, ubicato nel Comune di Belpasso (CT) Via Ruggero Leoncavallo sn, C.da Palazzolo, zona periferica. Buono il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il capannone, adibito a deposito/opificio, è costituito da un ampio ambiente unico, oltre due bagni ed antibagno, da rifinire.

La superficie commerciale è pari a 490,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Belpasso (CT), l'immobile n.1, risulta edificato in virtù di concessione edilizia n.5/2004 del 23/01/2004.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti (foto 1);
- realizzazione di un ulteriore piano, con solaio in ca, abbassando di fatto l'altezza originaria del piano terra, costituendo due unità abitative, di cui una in corsa di rifinitura; l'accesso ai locali avviene tramite due scale in c.a poste nelle zone Est ed Ovest (foto 2);
- realizzazione di un ulteriore fabbricato, adibito probabilmente ad uso residenziale (non visionabile), non occupato dal debitore, in aderenza alla particella 304, in uso al figlio del debitore esecutato (foto 3);

Da confronto con il tecnico di riferimento, Dott. Scandurra, è stato inoltre possibile accertare che, trattandosi di area agricola,

- le modifiche relative al punto a), sono regolarizzabili tramite SCIA tardiva, prevedendo costi per circa € 5.000,00;
- le modifiche del punto b), non sono suscettibili di regolarizzazione, pertanto sarà necessaria la demolizione ed il ripristino dei luoghi, in termini di consistenza, come da progetto autorizzato, prevedendo costi non inferiori a € 10.000,00;
- il fabbricato evidenziato al punto c), non catastato, non risulta in alcun modo sanabile, pertanto sarà necessaria la demolizione ed il ripristino dei luoghi, prevedendo costi non inferiori a € 15.000,00;

I costi totali di regolarizzazione, ammontano a circa € 30.000,00.

Il sottoscritto evidenzia inoltre che

L'accesso al lotto, non avviene direttamente da strada, ma è necessario attraversare particelle di altra ditta, non incluse nel pignoramento, e di cui non si dispone della servitù di passaggio

Valore a base d'asta del lotto 1 – Deposito/opificio

$V_{finale} = € 115.500,00$ (diconsi euro centoquindicinquecento/00)

Lotto 2 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di Paternò (CT) Via Sardegna n.1; zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano secondo, è costituito da ingresso, disimpegno, ripostiglio, tre vani, bagno con anti bagno, cucina, oltre ad ampio balcone.

La superficie commerciale è pari a 137,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Paternò e dall'analisi dei titoli di provenienza, l'immobile n.2 (piano secondo) risulta edificato su fabbricato esistente, quest'ultimo costituito da piano terra e primo, con n.o alla costruzione del 08/08/1968 pratica n.600.

Per l'edificazione del piano secondo, è stato presentato un primo progetto con parere positivo il 03/08/1983, e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della L.47/85, ancora in itinere.

Dal confronto con gli elaborati progettuali, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, non si rilevano difformità.

Rispetto il completamento della pratica di sanatoria, ancora in itinere, sarà necessario integrare la planimetria catastale aggiornata e circa € 4.000,00, relativi ai diritti, ed alle oblazioni maggiorate degli interessi legali.

Valore a base d'asta del lotto 2 - Appartamento

$V_{finale} = € 60.500,00$ (diconsi euro sessantamilaquattrocento/00)

Lotto 3 - Garage:

Piena proprietà di un garage, ubicato nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) Via Lavina n.271; zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il garage, posto al piano seminterrato, è costituito da un unico ambiente, con superficie commerciale pari a 18 mq; l'ambiente risulta idoneo al parcheggio di piccole auto.

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Sant'Antonio, gli immobili n.3-4 sono stati edificati in virtù di progetto approvato il 23/03/1984 e successiva variante del 13/01/1989, con rilascio autorizzazione di abitabilità in data 11/12/1989.

Rispetto la planimetria agli atti del comune di Aci Sant'Antonio, si evidenzia:

- L'immobile n.3, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, con parte della zona Sud non più accessibile; si stimano costi di regolarizzazione urbanistico/catastale, pari a circa € 2.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 3 - Garage

$V_{finale} = € 6.000,00$ (diconsi euro seimila/00)

Lotto 4 - Garage:

Piena proprietà di un garage, ubicato nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) Via Lavina n.271; zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il garage, posto al piano seminterrato, è costituito da un unico ambiente, con superficie commerciale pari a 31 mq; l'ambiente non risulta idoneo al parcheggio di veicoli, solo per motocicli o con funzione deposito.

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Sant'Antonio, gli immobili n.3-4 sono stati edificati in virtù di progetto approvato il 23/03/1984 e successiva variante del 13/01/1989, con rilascio autorizzazione di abitabilità in data 11/12/1989.

Valore a base d'asta del lotto 4 - Garage

$V_{finale} = € 12.400,00$ (diconsi euro dodicimilaquattrocento/00)

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa M.A.Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 30 Settembre 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori eseguiti è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

- Foglio contenente le generalità dei debitori eseguiti
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

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