



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)



## TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



## Relazione Tecnica



**Oggetto:**

**Relazione di Stima e Regolarità Urbanistica dei beni pignorati**

**Giudice:**

**Dott.ssa B. Mangiameli**

**Procedura:**

**374/2022**

**Prossima udienza:**

\_\_\_\_\_

**Data**

\_\_\_ / \_\_\_ /20\_\_\_

**Il tecnico**

**Ing. Giuseppe Auteri**





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)



## 1. ATTIVITA' ESPLETATA

Dopo aver visionato la documentazione prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha esaminato la stessa e tutti gli atti del procedimento; ha, quindi, effettuato accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Catania dove sono stati acquisiti gli estratti di mappa e le visure attuali, oltre alle planimetrie catastali delle unità urbane oggetto dell'esecuzione e presso l'ufficio tecnico al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni pignorati.

## 2. RISPOSTA AL MANDATO RICEVUTO

Col pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento R. G. Es. 374/22, il creditore precedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni:

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;**

### Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Situazione aggiornata al : 05/04/2024

Dati della ricerca											
Catasto: <b>Fabbricati</b>											
Comune di: <b>ACI CATENA</b> Codice: <b>A027</b>											
Foglio: <b>4</b> Particella: <b>145</b> Subalterno: <b>11</b>											
Immobili individuati: <b>1</b>											
Motivazione: <b>CTU</b>											
Elenco Immobili											
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	4	145	11	VIA SALVO D'ACQUISTO n. 31 Scala B Interno 1 Piano 1		A02	05	6 vani	R.Euro:418.33		

- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;**





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)



## Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/02/2022

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **ACI CATENA** Codice: **A027**  
Foglio: **4** Particella: **145** Subalterno: **45**  
Immobili individuati: 1  
Motivazione: **CTU**

### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
4	145	45	VIA SALVO D'ACQUISTO n. 33A Interno 18 Piano S1		C02	08	57 m <sup>2</sup>	R.Euro:150,13		

### 1) Risposta al quesito 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.*

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;**

Confina a nord con la via S. D'Acquisto a ovest con altro appartamento dello stesso immobile ma con accesso da altra scala, a sud con area di manovra per l'accesso ai garage e a est con altro appartamento dello stesso immobile con accesso dalla stessa scala nonché con il vano scala.

- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;**

Confinante a nord e a sud con altre autorimesse dello stesso immobile, a est con area di manovra per l'accesso alle autorimesse e a ovest con terrapieno.



L'identificazione dei beni, come emergente dai certificati in atti, è conforme a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

**2) Risposta al quesito 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 del pignoramento e della nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito esattamente le quote spettanti al debitore. Vi è infine corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

**3) Risposta al quesito 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 su 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 ne la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

- a)** Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;
- b)** Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;

Entrambi pervenuti all'esecutata, per  $\frac{1}{2}$  con atto di compravendita dell'04/09/1992 a rogito del Dott. Giorgio Inzirillo Notaio in Belpasso (CT), Rep. 34920, racc. 9476 e trascritto il 03/09/1992 ai nn. 35240/25749 insieme al coniuge in comunione legale dei beni e per il restante  $\frac{1}{2}$  attraverso la sentenza di scioglimento della comunione e attribuzione dell'intera proprietà con sentenza N. 1819/2017 pubbl. il 12/04/2017, RG. N. 10283/2015, Rep. n. 3388/2017 del 13/04/2017, Tribunale di Catania, trascritta il 13/02/2019 ai nn. 5288/635.

**4) Risposta al quesito 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.*

- Entrambi pervenuti all'esecutata, per  $\frac{1}{2}$  con atto di compravendita dell'04/09/1992 a rogito del Dott. Giorgio Inzirillo Notaio in Belpasso (CT), Rep. 34920, racc. 9476 e trascritto il 03/09/1992 ai nn. 35240/25749 insieme al coniuge in comunione legale dei beni e per il restante  $\frac{1}{2}$  attraverso la sentenza di scioglimento della comunione e attribuzione dell'intera proprietà con sentenza N. 1819/2017 pubbl. il 12/04/2017,

RG. N. 10283/2015, Rep. n. 3388/2017 del 13/04/2017, Tribunale di Catania, trascritta il 13/02/2019 ai nn. 5288/635.

5) **Risposta al quesito 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;***

La documentazione prodotta è risultata esaustiva.

6) **Risposta al quesito f:**

***Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;***

Sui beni gravano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

Sulla piena proprietà di entrambi gli immobili:

- 1) ISCRIZIONE del 04/09/1992 - Registro Particolare 4556 Registro Generale 35241, Pubblico ufficiale dott. Giorgio Inzirillo rep. 34921 del 03/09/1992. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2) TRASCRIZIONE del 31/05/2002 - Registro Particolare 16028 Registro Generale 20957, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA – Sez. Fallimentare. Repertorio 4503/2002 del 02/05/2002, ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 3) ISCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 635 Registro Generale 5288, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA rep. 3388/2017 del 13/04/2017. IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

4) TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 20550 Registro Generale 27179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA – Repertorio 5457/2022 del 30/05/2002, ATTO ESECUTIVO O CAUTERLARE – Verbale Pignoramento Immobili

**7) Risposta al quesito 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;*

Gli immobili pignorati sono così censiti al N.C.E.U.:

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;
- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;

Gli immobili risultano conformi rispetto alle planimetrie catastali a meno della presenza di una veranda realizzata lungo la parte sud dell'immobile di cui al punto a).

**8) Risposta al quesito h:**

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

Gli immobili pignorati ricadono in area edificata e, a parere dello scrivente, risulta ultroneo il succitato documento per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

**9) Risposta al quesito i:**



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)



*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 le eventuali difformità;*

L'immobile di cui al punto a) è un appartamento, sito al primo piano di un immobile regolarmente realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 87/89 approvato il 28/02/1992 e dotato di certificato di Abitabilità n. 42/73 del 02/02/1976.

Le difformità presenti consistono in:

- assenza di due tramezzi (la parete che separa l'ingresso dalla camera 1 e la parete che individuava il ripostiglio e che ha ampliato la superficie di uno dei vani adiacenti);
- variazione di un tramezzo (parete tra il bagno e la lavanderia);
- inversione delle destinazioni d'uso dei vani destinati a cucina, lavanderia, bagno e camera 3;
- realizzazione di una superficie verandata sul balcone che si sviluppa lungo il lato sud.

Tali difformità potranno essere facilmente sanate tramite la presentazione di un'unica C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), che comporterà la corresponsione di una sanzione, pari a 1000,00 €, somma a cui andrà aggiunto, oltre a quanto dovuto per legge, pari a 25,00 € al mq di superficie verandata, l'onorario da corrispondere al tecnico di fiducia per la redazione degli elaborati tecnici e per la redazione della nuova pratica di accatastamento. Il tutto può essere stimato pari ad una spesa totale di circa 2500,00 €.

Allo scrivente non risulta ultroneo far notare che, lo difformità riscontrate sono state realizzate dall'impresa esecutrice prima della consegna dell'immobile che, infatti, ha provveduto a catastare l'immobile per come lo scrivente lo ha trovato al momento del sopralluogo.





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

L'immobile di cui al punto b) è un box auto e non presenta difformità rispetto al progetto approvato.

**10) Risposta al quesito j:**

*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. 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.*

Non sussistono le condizioni per l'applicazione delle norme citate nel quesito e, per le opere non autorizzate (veranda e variazioni interne) non pende alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

**11) Risposta al quesito 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.*

Gli immobili risultano nella disponibilità e nel possesso dell'ex marito dell'esecutata insieme al figlio maggiorenne e non è presente alcun contratto d'affitto.

**12) Risposta al quesito 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*



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

*civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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.*

Gli immobili pignorati, elencati di seguito:

- a)** Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;
- b)** Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;

insistono nello stesso corpo di fabbrica e, quindi, sono inseriti nello stesso ambito urbano.

### **Contesto**

Gli immobili in esame sono situati in una quartiere semiperiferico del Comune di Aci Catena di natura pressoché residenziale ma con la presenza anche di una scuola primaria, di un campo di calcetto, di una centro per la gioventù gestito dalla curia e attività commerciali di svariato genere atte a soddisfare sia le esigenze di tutti i giorni (farmacia, Bar, panifici, market, minimarket, macellerie, ecc...) sia più sporadiche come officine tipografie, sala per feste, saloni per parrucchieri.

La zona è molto tranquilla, a bassissima intensità veicolare e la viabilità è molto comoda con ampia possibilità di parcheggio.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

### **Descrizione del fabbricato**

L'appartamento è sito al primo piano di un immobile costituito da tre piani fuori terra (il Piano terra, primo e secondo) ed un piano seminterrato.

L'ingresso all'appartamento si ha attraverso piccolo androne con piano di calpestio sopraelevato rispetto alla quota stradale di una cinquantina di centimetri (dislivello superato attraverso una serie di gradini), da cui si diparte la rampa di scale (unica via per accedere ai piani superiori vista l'assenza di un ascensore).

### **Descrizioni immobili**

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;**

È composta da: tre camere da letto, un bagno, una lavanderia un ampio salone e una cucina. L'immobile è dotato di due affacci con relative superfici balconate. Il soffitto è a 3,00 m dal pavimento e le finiture sono di discreto livello. È necessario rivedere gli impianti, soprattutto quello idrico, in quanto si è in presenza di una perdita che ha causato l'ammaloramento di una parete interna.

Confina a nord con la pubblica via, ad ovest con appartamento di altra ditta, ad est con il vano scala e con un appartamento di altra ditta e a sud col cortile interno atto a consentire l'accesso ai box auto del piano seminterrato e con altro appartamento di altra ditta.

### **L'appartamento è composto dai seguenti vani con relative superfici utili:**

Salone	sup.	27,60 mq
Corridoio	sup.	9,10 mq
Camera 1	sup.	15,60
Camera 2	sup.	16,05 mq
Camera 3	sup.	11,75 mq
Bagno	sup.	8,10 mq
Lavanderia	sup.	5,45 mq
Cucina	sup.	20,05 mq

La superficie utile totale dell' immobile è pari a: Tot. 113,70 mq



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

L'altezza utile interna è misurabile in mt 3,00.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione con impianti risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile.

- **Superfici accessorie**

Veranda	sup.	2,75 mq;
Balcone1	sup.	6,45 mq;
Balcone2	sup.	11,95 mq;
Balcone3	sup.	8,80 mq;

**b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;**

L'immobile in esame è sito al piano seminterrato dello stesso fabbricato ma l'accesso carrabile avviene direttamente dalla pubblica via. Una porta, invece, consente l'accesso al vano scala interno che conduce agli appartamenti soprastanti. Vista la particolare ubicazione e accessibilità all'immobile il bene potrà essere venduto sia singolarmente, per essere utilizzato come deposito. La strada antistante l'immobile consente un comodo parcheggio.

L'immobile si presenta in condizioni generali discrete.

La superficie utile è pari a:

Box auto	sup.	57,00 mq;
----------	------	-----------

**13) Risposta al quesito 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, 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***



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

*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);*

### Lotto 1

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Finocchiarì n. 178/E, piano terra, int. 2, avente consistenza pari a 4 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 3, part. 3484, sub. 33, cat. A/2, cl. 4, vani 4, R.C. € 237,57;

### **PREMESSA**

Per stabilire il più probabile valore di mercato lo scrivente valuterà la Superficie Commerciale complessiva (Sc) data dalla somma tra la Superficie Utili (Su) e una percentuale delle superfici accessorie e delle pertinenze (cortile, terrazzo, balcone...). Una volta determinata la Superficie Commerciale (Sc) la si moltiplicherà per una serie di coefficienti (TP, PE, Pr...) che caratterizzano il bene e la sua appetibilità, che saranno ampiamente descritti e giustificati in seguito, al fine di ottenere la Superficie Virtuale (Sv) dell'immobile.

$$Sv = Sc \times (TP \times PE \times Pr \dots)$$

Moltiplicato il valore così ottenuto per il prezzo (P) al mq di immobili con le stesse caratteristiche si otterrà il più probabile Valore di Mercato (Vm) del bene.

$$Vm = Sv \times P$$

Si procede ora alla definizione sia delle superfici che contribuiranno alla determinazione della superficie commerciale sia ai valori correttivi che ad esse andranno applicati per i due lotti in esame.

#### **1. Superficie coperta lorda**

Tra le superfici che contribuiscono a determinare l'intera superficie coperta lorda dell'unità, verranno distinte quelle interne, attinenti alla residenza (compresi i locali



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

accessori quali bagni, ripostigli etc. etc.), da quelle esterne, specificatamente di servizio che possono trovare posto tanto all'interno della struttura principale, ma non direttamente comunicanti con la parte destinata a residenza, quanto al di fuori.

### 1.1. Superfici esterne

Le superfici esterne che costituiscono la prominenza verso l'esterno dell'unità immobiliare, opportunamente corrette nella loro consistenza reale, rientrano a far parte dell'insieme dei dati che, sommati tra di loro, vanno a costituire la superficie commerciale dell'immobile esaminato.

#### 1.1.1. Balcone

Con il termine balconi si possono identificare anche quelle superfici a volte definite balconate, terrazzini, ballatoi, in relazione allo sviluppo metrico della loro dimensione o alle loro caratteristiche strutturali. In ogni caso non si potrà mai confondere una balconata, che, di fatto, è un balcone con una notevole dimensione espressa in metri lineari, con un terrazzo che tale è definibile in quanto, oltre a costituire la copertura di un vano sottostante, consente per il suo dimensionamento una godibilità decisamente superiore.

Mediamente il balcone può essere stimato, nella correlazione a superficie commerciale, pari a 1/3 della sua reale superficie.

#### 1.1.2. Veranda

Nel caso in cui il balcone venga verandato, tenendo conto dell'aumento della superficie utile dell'appartamento, può essere stimato, nella correlazione a superficie commerciale, pari a 1/2 della sua reale superficie.

## 2. Parametri e coefficienti correttivi relativi all'appartamento

### 2.1. Piano (CP)

L'attribuzione dei coefficienti è, ovviamente, differente se nello stabile esiste o meno l'ascensore. Per i piani bassi (fino al primo) tale differenziazione è praticamente inesistente. Per i piani superiori si noterà come, nell'edificio senza ascensore, il coefficiente correttivo sarà decrescente, mentre, in presenza dello stesso, i coefficienti saranno crescenti. Per

l'attico nel fabbricato senza ascensore si ha un incremento del valore del coefficiente rispetto ai piani sottostanti, dovendosi attribuire a questa particolare tipologia di immobile quei requisiti che lo fanno eccellere rispetto agli appartamenti sottostanti. Onde fugare ogni dubbio si definisce "attico" quella particolare unità abitativa che si differenzia da quelle poste ai piani inferiori per il fatto che la sua identificazione planimetrica si discosta sensibilmente dalla ricorrente ripetitività delle altre e, soprattutto, poiché fruisce di ampie superfici terrazzate.

Si ha quindi:

PIANO	Con ascensore	Senza ascensore
<i>Seminterrato</i>	0,70	0,70
<i>Terra</i>	0,90	0,90
<i>Rialzato</i>	0,92	0,92
<i>Primo</i>	0,95	0,95
<i>Secondo</i>	0,98	0,90
<i>Terzo</i>	1,00	0,85
<i>Quarto e successivi</i>	1,03	0,80
<i>Attico</i>	1,2	0,95

## 2.2. Stato conservativo interno (SCI)

Si è ritenuto di riassumere in cinque punti, maggiormente caratterizzanti, la situazione conservativa che si è potuta riscontrare nell'effettuazione del sopralluogo.

Per fare ciò si è attribuito un coefficiente medio (1.00) ad un appartamento di media grandezza (100 mq) che presenti una situazione di abitabilità accettabile e che, pur non essendo stato ristrutturato negli impianti e prescindendo dalle scelte estetiche, non costringa l'acquirente a dover intervenire per renderlo abitabile.

L'immobile che si presenta nelle condizioni peggiori sarà quello che costringerà ad intervenire con una ristrutturazione totale che sarà inevitabile in presenza di impianti da rifare, infissi da sostituire, pavimenti fratturati, ecc.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

Chiaramente l'opera di ristrutturazione porterà al risultato di avere poi un immobile che varrà un 10% in più del valore medio. Per questo si possono determinare i coefficienti estremi relativi a questo parametro indicandoli in 0,90 per l'appartamento da ristrutturare e in 1.10 per l'appartamento completamente ristrutturato.

Si potrebbe incorrere in stati conservativi intermedi a quelli considerati fin qui, si potrà verificare il caso in cui lo stato generale dell'immobile, pur se non ristrutturato, non obblighi l'acquirente a dover intervenire sugli impianti; sarà allora sufficiente un intervento parziale, limitato magari alla sola tinteggiatura o ad altri piccoli interventi di ripristino.

Altro caso da prendere in esame sarà quello in cui ci si dovesse venire a trovare in presenza di un appartamento ristrutturato totalmente, ma da un certo numero di anni (maggiore di dieci), che ci dovrà far riflettere sugli impianti e sui rivestimenti, che potrebbero risultare datati.

Si ha quindi:

STATO CONSERVATIVO	Coefficiente
<i>Da ristrutturare totalmente</i>	<i>0,90</i>
<i>Da ristrutturare parzialmente</i>	<i>0,95</i>
<i>Abitabile non ristrutturato</i>	<i>1,00</i>
<i>Ristrutturato da più di dieci anni</i>	<i>1,05</i>
<i>Ristrutturato recentemente</i>	<i>1,10</i>

### 2.3. Affaccio (CA)

Altro elemento che può influenzare il valore di un immobile, anche se in maniera inferiore rispetto ai parametri precedentemente analizzati, è rappresentato dalla possibilità di avere uno o più affacci verso l'esterno.

Un appartamento che presenti un solo affaccio sarà, ovviamente, meno apprezzato di quello che potrà godere di più lati e quindi di aperture o finestre che, oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire, perché in opposizione, un più facile ricambio d'aria, permettere di avere posizioni alternative alla rumorosità di una strada e, non ultima, la possibilità di maggiori opzioni nell'eventualità di una ristrutturazione per mutare la distribuzione degli ambienti interni.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

Si ha quindi:

AFFACCIO	Coefficiente
<i>su un solo lato</i>	0,95
<i>su due lati</i>	0,98
<i>Su tre o più lati</i>	1,00

#### 2.4. Esposizione (CE)

La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nella letteratura specifica vengono assegnati diversi valori ai coefficienti che individuano tutte le possibili posizioni dell'ago della bussola, con variazioni anche minime. Nella pratica e per come si rispecchia il mercato immobiliare, si ritiene più appropriato parlare del parametro relativo all'esposizione solare di un'unità abitativa, essendo appunto l'insolazione diretta la caratteristica maggiormente apprezzata e, non indulgendo in eccessive catalogazioni, suddivideremo i relativi coefficienti a seconda che la prevalenza di esposizione sia discretamente assoluta, scarsamente assoluta (nord/est – nord/ovest) o pressoché nulla (nord).

Ne consegue che attribuendo il valore 1.00 al coefficiente per esposizione prevalentemente assoluta, si scenderà al valore minimo di 0.95 per l'unità che avrà l'unica esposizione verso il nord.

#### Esposizione (PE)

Prevalenza esposizione	Coefficiente
<i>Non assoluta</i>	0,95
<i>Scarsamente assoluta</i>	0,98
<i>Discretamente assoluta</i>	1

## 2.5. Altezza dei soffitti (CS)

Nello stabilire un coefficiente 1.00 per un'altezza dei soffitti variabile tra 290 e 320 cm, si stabilisce di applicare un coefficiente riduttivo pari allo 0.95 per soffitti inferiori a 290 cm mentre, per quelli di altezza maggiore a 320 cm si stabilisce di assegnare un coefficiente di incremento pari a 1.10.

Si ha quindi:

ALTEZZA SOFFITTI	Coefficiente
<i>Inferiore a 270 cm</i>	<i>0,70</i>
<i>inferiore a 290 cm</i>	<i>0,95</i>
<i>Tra 290 cm e 320 cm</i>	<i>1,00</i>
<i>Superiore a 320 cm</i>	<i>1,10</i>

## 2.6. Vista (CV)

Da non confondere con l'affaccio – parametro quantitativo – la vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità immobiliare.

Essendo questo un parametro rigorosamente qualitativo e subordinato alla sensibilità valutativa dello stimatore, si ritiene sostanzialmente equo ripartirlo in tre coefficienti, facendo presente che ad ognuno di essi si dovrà attribuire un concetto di prevalenza.

Con la dizione “vista prevalentemente ostacolata” si intenderanno quelle unità con prospetti su strade strette o distacchi verso altri fabbricati che limitano ampiamente la visuale verso l'esterno ed inversamente aumentano la potenzialità introspettiva degli altri verso l'interno; sarà “prevalentemente libera” la vista su ampi slarghi, piazze e strade sufficientemente larghe, distanze visive che possano garantire una discreta privacy stando all'interno dell'appartamento. La possibilità di godere di una visuale particolarmente gradevole, magari su parchi, giardini o verso panorama lontano, contribuisce sensibilmente a migliorare l'apprezzabilità dell'immobile e di ciò si terrà conto nella determinazione del relativo coefficiente.



VISTA	Coefficiente
<i>Prevalentemente ostacolata</i>	0,95
<i>Prevalentemente libera</i>	1,00
<i>su verde o panoramica</i>	1,10

### 3. Parametri e coefficienti correttivi relativi allo stabile

Dopo aver analizzato e valutato le caratteristiche legate direttamente all'appartamento, si passa ad analizzare le caratteristiche dell'edificio che lo contiene, ugualmente importanti e condizionanti nell'apprezzamento definitivo della singola unità.

#### 3.1. Tipologia (TP)

L'appartamento posizionato in un fabbricato intensivo sarà quello che subirà il minor apprezzamento valutativo, in considerazione del fatto che, generalmente, la caratteristica economica di questi edifici si rispecchia nelle finiture e nella scelta dei materiali che costituiscono le parti comuni. Così come il gran numero di abitanti condomini fa sì che, a ciascuno di essi, pro quota, derivi una minima parte di proprietà delle parti condominiali.

Si definiscono non intensivi quei tipi edilizi comunemente identificati come palazzine e che generalmente si attestano su cinque o sei piani di costruzione. In essi si riscontrano le caratteristiche di una media residenzialità.

Si darà maggior peso valutativo a quei fabbricati che sono definiti "di pregio", in quanto si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta eleganza architettonica, sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi che ne abbelliscono i prospetti e che, con la piacevolezza degli spazi interni, contribuiscono a dare un elevato tono di residenzialità.

Si ha quindi:

TIPOLOGIA	Coefficiente
<i>Intensivo</i>	0,95
<i>Non intensivo</i>	1,00
<i>Di pregio</i>	1,10





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

### 3.2. Stato conservativo esterno (SCe)

Come per l'appartamento, anche per il fabbricato la valutazione dello stato conservativo dello stato delle parti comuni offre un ulteriore parametro di giudizio.

Tale parametro prende spunto dallo stato manutentivo dell'immobile e, quindi, possiamo definire le seguenti differenziazioni e coefficienti:

Stato conservativo	Coefficiente
<i>Scadente manutenzione</i>	0,95
<i>Media manutenzione</i>	1,00
<i>Buona manutenzione</i>	1,05

### 4. Determinazione della superficie commerciale

Ultimate le definizioni utili a comprendere il criterio di stima si procede con la determinazione della Superficie Commerciale e con l'attribuzione dei coefficienti.

Gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono elencati nella prima colonna della seguente tabella mentre nella seconda colonna se ne è indicata la superficie netta.

Nell'ultima colonna è stato inserito un incremento del 15% delle superfici interne per tenere conto dello spessore delle murature o una riduzione in percentuale delle superfici esterne (balconi e terrazze). Nell'ultima riga è stato poi riportato il valore della superficie commerciale totale:

Superficie lorda					
Ambiente	Piano	%	calcolo tot. Sup.		
Salone	Primo		sup.	27,6	mq
Corridoio	Primo		sup.	9,1	mq
Camera 1	Primo		sup.	15,6	mq
Camera 2	Primo		sup.	16,05	mq
Camera 3	Primo		sup.	11,75	mq
Bagno	Primo		sup.	8,1	mq
Lavanderia	Primo		sup.	5,45	mq
Cucina	Primo		sup.	20,05	mq
			Sub. Tot.	113,70	mq
Incremento per muratura		15%	di 113,70	17,06	mq
<b>Superficie comprensiva della muratura</b>				<b>130,76</b>	<b>mq</b>

## Pertinenze

Ambiente		Superf. Reale	%	Ragg.	
Veranda	Primo	2,75	50%	1,38	mq
Balcone1	Primo	6,45	30%	1,94	mq
Balcone2	Primo	11,95	30%	3,59	mq
Balcone3	Primo	8,8	30%	2,64	mq
<b>Sup. Commerciale</b>				<b>9,54</b>	<b>mq</b>

## Superficie commerciale

Ambiente	Piano		
Appartamento	Primo	130,76	mq
Pertinenze	Primo	9,54	mq
<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Tot.</b>	<b>140,29</b>	<b>mq</b>

- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;

nel caso di immobile non adibito a civile abitazione la superficie commerciale coincide con la consistenza catastale dell'immobile. Si ha, quindi:

Box auto

sup. 57,00 mq;

## 5. Determinazione dei parametri

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;

		Coeff.
Piano	Primo	0,95
Tipologia (TP)	Non intensivo	1
Esposizione (PE)	Discretamente assoluta	1
Affaccio (CA)	Su due lati	0,96
Prevalenza vista	Libera	1
Altezza	Tra 290 cm e 320 cm	1





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

<i>Stato conservativo interno</i>	<i>Abitabile non ristrutturato</i>	1
<i>Stato conservativo esterno</i>	<i>Media manutenzione</i>	1
<i>Prospetti</i>	<i>Su due lati</i>	0,96
Coefficiente moltiplicativo		<b>0,87552</b>

**a)** Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;

per questo genere d'immobile, a parere dello scrivente, bisognerà tenere in considerazione lo stato conservativo esterno (dell'intero immobile) in quanto si verrebbe chiamati a partecipare (quota parte) alle spese di ristrutturazione e lo stato conservativo interno per tenere conto di eventuali interventi di ristrutturazione.

<i>Stato conservativo interno</i>	<i>Abitabile non ristrutturato</i>	Coeff.
<i>Stato conservativo esterno</i>	<i>Media manutenzione</i>	1
Coefficiente moltiplicativo		<b>1</b>

Si è considerato lo stato conservativo interno alla stessa stregua di un appartamento abitabile ma non ristrutturato mentre, per quanto riguarda lo stato conservativo esterno, si è considerata la stessa valutazione adottata per l'immobile di cui al precedente punto in quanto anch'esso facente parte dello stesso fabbricato.

## 6. VALUTAZIONE

Un'indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame e col supporto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato, alla data odierna, stimato pari ad 950,00 €/mq per l'abitazione e di 900,00 € per il box auto.

**Tabella 1: Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACI CATENA

Fascia/zona: Periferia/AREA PERIFERICA - C.DA S.LUCIA, PIGNO, MARCHESANA, ERE MO S.ANNA, ACI S.FILIPPO

Codice zona: D1

Microzona: 2

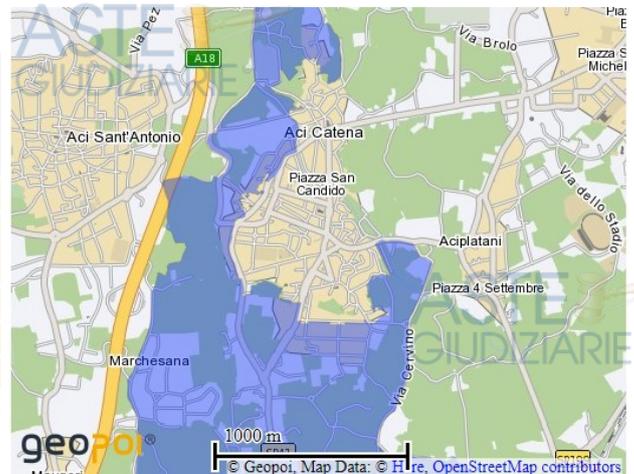
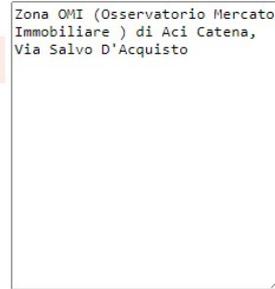
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	770	1150	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	720	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	Normale	500	750	L	2,3	3,4	L
Box	Normale	700	1050	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	3,2	4,7	L

Stampa

Legenda



Il valore individuato, moltiplicato per la superficie commerciale e per il coefficiente correttivo che tiene conto dei diversi parametri correttivi, determina il valore cercato, si ha dunque:

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;**

$$950,00 \text{ €/mq} \times 140,29 \text{ mq} \times 0,87552 = 116'685,373 \text{ €}$$

il valore finale della stima può, quindi, essere assunto pari, arrotondando, a:

**116'5000,00 €**

Tenendo conto delle spese da affrontare per sanare le piccole difformità si può stimare un valore dell'immobile pari a :

**114'0000,00 €**



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;**

**900,00 €/mq x 57,00 mq x 1 = 51'300,00 €**

il valore finale della stima può, quindi, essere assunto pari, arrotondando, a:

**51'500,00 €**

**14) Risposta al quesito 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;*

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 31/B, piano primo, int. 1, avente consistenza pari a 6 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 11, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. € 418,33;**

Considerata l'assenza di garanzia per i beni venduti lo scrivente ritiene di attribuire una riduzione pari al 15% del prezzo di stima calcolato, si ha dunque, arrotondando:

**97'000,00 €**

- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Salvo D'Acquisto n. 33/A, piano interrato, int. 18, avente consistenza pari a 57 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, part. 145, sub. 45, cat. C/2, cl. 8, Consistenza 57 mq, R.C. € 150,13;**

Considerata l'assenza di garanzia per i beni venduti lo scrivente ritiene di attribuire una riduzione pari al 15% del prezzo di stima calcolato, si ha dunque, arrotondando:

**44'000,00 €**

**15) Risposta al 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*



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

*dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;*

A parere dello scrivente i lotti, venduti separatamente, acquisiscono maggior valore individuale e si amplia la platea di possibili acquirenti.

**16) Risposta al quesito v:**

*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;*

In ottemperanza a quanto disposto dal mandato conferitomi, alla presente si allegano n° 32 foto digitali; attraverso queste è possibile rendersi conto delle attuali condizioni dei lotti interessati dal pignoramento.

**17) Risposta al 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 comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Gli immobili sono stati pignorati per intero e sono tutti nella piena proprietà dell'esecutata.

**18) Risposta al 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 quante 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 CTU dovrà tener conto del concetto legale di "Incomoda divisibilità", quale*



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

*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 procedente.*

Non ricorre l'ipotesi del quesito – l'esecutata è proprietario dell'intero dei lotti pignorati.

#### ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

Allegati alla presente relazione, della quale ne fanno parte integrante:

- "EM-L1" – Estratto di mappa;
- "FO \_a\_XX" – Nr. 20 Foto digitali;
- "FO \_b\_XX" – Nr. 3 Foto digitali;
- "Vip-a" – Visura Ipotecaria immobile "a";
- "Vip-b" – Visura Ipotecaria immobile "b";
- "VSt-a" – Visura Storica immobile "a";
- "VSt-b" – Visura Storica immobile "b";
- "VS" – Verbale di Sopralluogo;
- "PL-a" – Planimetria Catastale immobile "a";
- "PL-b" – Planimetria Catastale immobile "b";
- "PLR-a" – Planimetria da Rilievo immobile "a";

Ciò è quanto in fede ed in serena coscienza posso affermare in espletamento all'incarico ricevuto.

Aci Catena, lì 27/05/2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Giuseppe Auteri**



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7704198 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

