

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 467/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA M. FASCETTO

PROCEDENTE:

[REDACTED]

CONTRO:

DEBITORI ESECUTATI



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95129 Catania, Via Umberto n. 305 Tel. 338-6977927 - Fax 1782224887
e-mail: angelo.brafa@gmail.com, - PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione economica di:

- 1) Appartamento per civile abitazione p.1° e 2°.
- 2) Garage piano seminterrato

- Fiumefreddo di Sicilia

██████████ debitori
esecutati

Dott.ssa Maria Fascetto

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ing. Angelo Brafa
Via Umberto 305 - 95129 Catania
Tel. 338-6977927 – Fax 178222487
e-mail: angelo.brafa@gmail.com
PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

467_2015_Relazione_Tecnica

Deposito:

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studio

il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del
04 Giugno 2017

Timbro

**Firma**

Helzloch



INDICE

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI.....	6
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI.....	8
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.....	9
3 DESCRIZIONE IMMOBILI	16
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	25
4 SCOPO DELLA STIMA.....	26
5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	26
6 FONTI DOCUMENTALI.....	28
7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE	28
8 DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA	29
9 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA	41
10 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	42
11 RILIEVO FOTOGRAFICO	45
12 DIVISIBILITÀ	45
13 PROGETTO DI DIVISIONE	45
CONCLUSIONI.....	45
ALLEGATI	46

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



PREMESSA

In esito al decreto di nomina del 10/10/2016, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Fascetto, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto, lo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania, ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale, che prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

1. **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;
2. **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;
3. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicando ne 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;
4. **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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. 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;
10. 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;



11. 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
12. 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;
13. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
14. 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;
15. 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**;
16. 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**).
17. 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 all'orlo adeguamento;
18. 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 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);
19. **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**;
20. 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;
21. 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;
22. 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;

23. 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.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC ai procuratori della parte creditrice ed intervenuta e tramite A/R del 15/11/2016, alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 02/12/2017. Prima del giorno stabilito, il sottoscritto è stato contattato telefonicamente dal legale della parte debitrice che ha chiesto di spostare le operazioni peritali ad altra data, a causa di altri impegni già fissati per quella data. Pertanto il sottoscritto ha nuovamente convocato le parti per il giorno 19/12/2016, presso gli immobili pignorati siti in Fiumefreddo di Sicilia. Il giorno stabilito il sottoscritto si è recato sul posto convenuto e qui ha trovato la parte debitrice e l'esecutato.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale,
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).



PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

QUESITO *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;*

Con il Pignoramento Immobiliare della [REDACTED] che ha dato origine al procedimento n.467/2015, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni immobili:

1. *Appartamento per civile abitazione, posto ai piani primo e secondo composto da sette vani, oltre accessori, confinante con vano scala, con altro appartamento al piano, con area condominiale e con corte ad uso esclusivo dell'appartamento a piano terra, censito al catasto fabbricati come segue: foglio 9, mapp.379, cat. A/3 cl6 vani 9 RC 511,29;*
2. *Locale garage, posto al piano interrato, della consistenza catastale di mq 82, confinante con corsia di accesso e manovra, censito in catasto fabbricati al foglio 9 mapp. 379, sub.13, cat. C/6, cl.5, mq 82, RC 287,98*

Nella presente relazione tali immobili sono identificati come segue:

- **Immobile A:** *"Appartamento sito a Fiumefreddo di Sicilia, ubicato al piano primo e secondo, di una palazzina di tre elevazioni fuori terra, con ingresso al civico n.31/a di via della Chiesa per complessivi mq 221 catastali nell'insieme confinante con vano scala, con altra ditta, con area condominiale e con corte di esclusiva pertinenza dell'appartamento al piano terra. L'immobile in oggetto è iscritto al NCEU del comune di Fiumefreddo di Sicilia al fg.9 p.lla 379 sub 73 Cat. A/3 P.1-2 di 9 vani.*
- **Immobile B:** *"Garage sito a Fiumefreddo di Sicilia, ubicato al piano interrato, di una palazzina di tre elevazioni fuori terra, con ingresso al civico n.31/a di via della Chiesa per complessivi mq 82 catastali, confinante con corsia di accesso e manovra, con altro locale garage e con terrapieno.*



1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI**1.1 Dati catastali**

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente: *-(allegato n.3).*

N.C.E.U. del comune di Fiumefreddo di Sicilia									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
A	9	379	73	A/3	6	221 mq	221 mq	€ 511,29	Via della Chiesa n.31/a, piano: 1-2
B	9	379	13	C/6	5	82 mq	97 mq	€ 287,98	Via della Chiesa n.31/a, piano: 1-2
Esecutati:									
Intestati									
per la quota di 1/4 usufrutto debitrice A per la quota di 1/4 usufrutto debitore B per la quota 1/2 nuda proprietà debitrice C per la quota 1/2 nuda proprietà debitore D									

1.2 Confini

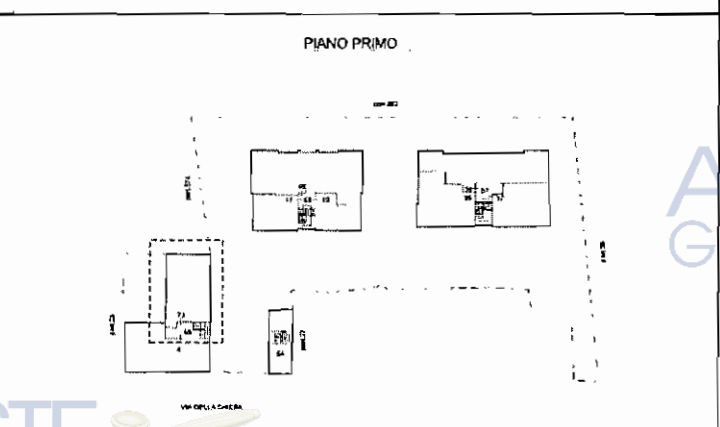
L'immobile A, appartamento al primo e secondo piano confina:

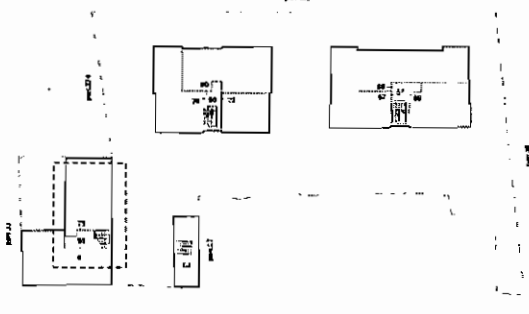
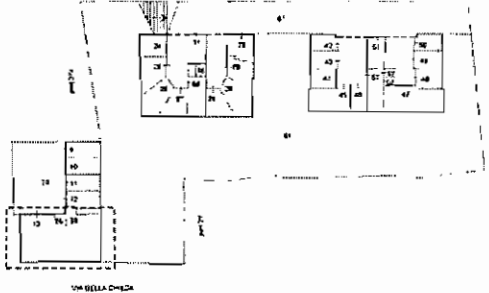
- ✓ Con vano scala, con proprietà di terzi (sub.4, al piano primo e subalterno 6 al piano secondo) con area su bene comune non censibile (scivola) identificata con il sub.70.

Il garage al piano seminterrato, confina:

- ✓ Con i subalterni 55 e 56, con terrapieno su via della Chiesa, con terrapieno, con bene comune non censibile (scivola) identificata con il sub.70, con terrapieno su viale di accesso da via della Chiesa.

Ai fini di una corretta identificazione degli immobili pignorati, si riporta nella tabella seguente uno stralcio dell'elaborato planimetrico

Rilievo planimetrico	
	❖Elaborato planimetrico piano primo, tratteggio rosso

PIANO SECONDO 	❖ Elaborato planimetrico piano secondo, tratteggio rosso
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA 	❖ Elaborato planimetrico piano seminterrato, tratteggio rosso

2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

2.1 Correttezza dati Pignoramento

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

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 21/05/2015 ai nn. 17312/12894, coincidono, il pignoramento, per così come formulato, colpisce **"tutti i diritti di proprietà (usufrutto e nuda proprietà) vantati dal debitore sui seguenti immobili"**:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
A	Appartamento sito al piano primo e secondo Foglio 9 part. 379 sub 73 mq 221 Via della Chiesa n. 31/A, Fiumefreddo di Sicilia	1/1	I soggetti debitori coniugi detengono l'intera quota di usufrutto, i soggetti debitori germani, detengono la nuda proprietà, il pignoramento colpisce quindi la piena proprietà dell'immobile A
B	Garage sito al piano interrato Foglio 9 part. 379 sub 13 mq 82	1/1	I soggetti debitori coniugi detengono l'intera quota di usufrutto, i soggetti



Via della Chiesa n. 31/A, Fiumefreddo di Sicilia	debitori germani, detengono la nuda proprietà, il pignoramento colpisce quindi la piena proprietà dell'immobile B
---	---

2.2 Verifica quota proprietà

QUESITO *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;*

In base alle risultanze della relazione notarile a firma del notaio L. Antongiulio notaio in Bronte, depositata il 02/10/2015, ed agli atti acquisiti dal sottoscritto, gli immobili A e B, sopra identificati sono pervenuti agli attuali debitori per:

- ✓ Ai coniugi debitori, Debitore A e Debitrice B, nonché ai germani debitori Debitore C e Debitrice D, il diritto di usufrutto e la nuda proprietà, sono pervenuti per atto di compravendita del 24/03/2004 a rogito del notaio Paolo Saporita trascritto il 30/03/2004 ai numeri di rep. 15958/10685. Per la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento si fa riferimento alla relazione notarile

2.1 Vincoli ed Oneri

Nell'atto di compravendita e da quanto accertato in sede di sopralluogo, non si evidenziano particolari vincoli influenti sia sulla vendita che sul valore degli immobili.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO *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;;*

Si rimanda alla relazione notarile, depositata dal notaio Paolo Saporita.

Immobile A-B:

La proprietà degli immobili pignorati, e' pervenuta agli attuali esecutati per:



- ✓ Il diritto di usufrutto in ragione di $\frac{1}{2}$ per ciascuno, è pervenuto ai coniugi, Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per atto di compravendita del 24/03/2004 a rogito del notaio Paolo Saporita trascritto il 30/03/2004 ai numeri di rep. 15958/10685.
- ✓ Il diritto di nuda proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ per ciascuno, è pervenuto ai due germani Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per atto di compravendita del 24/03/2004 a rogito del notaio Paolo Saporita, trascritto il 30/03/2004 ai numeri di rep. 15958/10685.

QUESITO segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un
5 completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

2.3 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,
6 indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relativa agli immobili pignorati, sono quelle sotto riportate:

- ✓ **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 27/08/2013 ai nn.44986/3472 con un montante ipotecario di euro 80.000,00 a favore della To.Cal. srl e sopra gli immobili A e B, sopra specificati.
- ✓ **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 30/03/2014 ai nn.15959/3616 con un



montante ipotecario di euro 80.000,00 e montante ipotecario di euro 160.000,00, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta e sopra gli immobili A e B, sopra specificati, nascente da atto di mutuo rogato dal notaio Paolo Saporita in data 24/03/2004, repertorio n.16450/6574

- ✓ Pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio del Territorio di Catania trascritto in data 21/05/2015, ai nn.17312/12894 a favore della [REDACTED] contro i debitori eseguiti, sopra gli immobili sopra generalizzati, nascente da atto i pignoramento immobiliare del 12/05/2015 n. rep. 5494.
- ✓ Sulle particelle di terreno, in catasto al foglio 9 part.309 e part.310, terreno sul quale è stato costruito il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati, grava una ipoteca legale a favore della Serit Sicilia S.p.A. di Catania, contro il Sig. [REDACTED] iscritta il 26/06/2007 ai nn.46352/12991, successiva alla vendita del terreno.
- ✓ A carico del debitore A, grava un'ipoteca legale, a favore della Serit Sicilia S.p.A. iscritta in data 03/02/2010 ai nn. 5992/1339 per la quota di 1/2 di usufrutto sull'immobile A.

2.4 Conformità dei dati catastali

QUESITO *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;*

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate), (allegato n.3), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi:

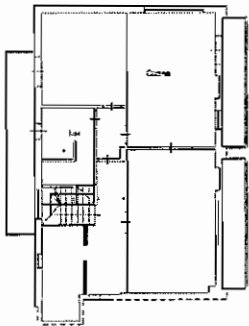
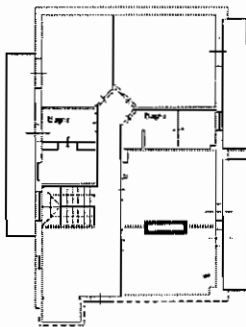
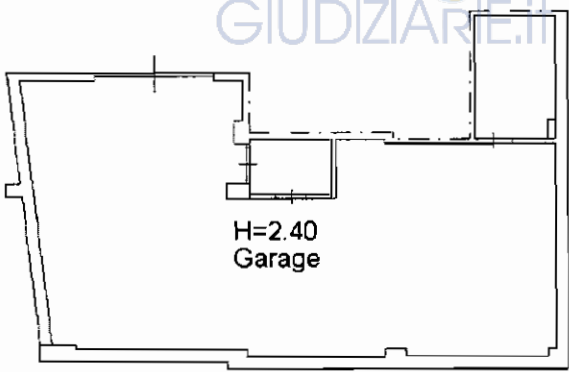
Immobile A-B

Gli immobili adibiti ad appartamento ed il garage, sono correttamente accatastati. Tra lo stato di fatto e la planimetria



catastale si riscontrano solo piccole variazioni interne non significative da non incidere sulla vendita dell'immobile.

1. Al piano primo, in corrispondenza dell'ingresso sono state create delle divisioni con pareti di circa 2 mt di altezza, per ricavare un piccolo studio;
2. Al piano secondo tra il vano cucina e salotto è stata creata un'ampia apertura, rendendo l'ambiente unico.

Planimetrie Catastali		
PIANO PRIMO H=2.75 	PIANO SECONDO H=2.75 	❖ Planimetria Catastale, appartamento
PIANO INTERRATO  H=2.40 Garage		❖ Planimetria Catastale Garage.

2.5 Destinazione Urbanistica

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

Per gli immobili oggetto di pignoramento, non si è ritenuto necessario dover richiedere il certificato di destinazione urbanistica



in quanto trattasi di un'unità immobiliari destinate a civile abitazione e garage.

2.6. Regolarità Urbanistica

QUESITO 9 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;

Il complesso immobiliare di cui fa parte la palazzina in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato edificato a seguito di regolare Concessione edilizia del 13/11/1996 Pratica n.75/95 e successiva variante n.12/2003.

Da un colloquio con i tecnici del comune di Linguaglossa, risulta che per la palazzina in esame non è stata ancora rilasciata la certificazione di agibilità. Si riscontra che tra lo stato di fatto ed il progetto approvato, esistono delle difformità sanabili ai sensi ex art. 13 legge 47/85.

Occorre evidenziare che il certificato di abitabilità riguarda l'intero fabbricato (anche in caso di modifiche di una parte di esso) e non solo le unità oggetto di modifica, ovvero l'unità immobiliare oggetto di procedimento.

Il certificato di agibilità relativo alla concessione edilizia 75/95 non risultano emessi, né risultano in corso i relativi procedimenti, né si trovano in atti le relative domande

In merito all'ottenimento del certificato di agibilità dell'unità immobiliare in esame, ai sensi dall'art. 35 della L. 47/85, non si riscontrano cause ostative, salvo diverso avviso dell'amministrazione preposta a tali valutazioni.

La normativa, a giudizio dello scrivente CTU, consente di affermare sinteticamente che la mancanza del certificato di agibilità (perché non è stato richiesto come risulta dagli atti e conseguentemente non è stato emesso) non comporta la difformità urbanistica



dell'appartamento, ma solamente un illecito amministrativo sanabile con la presentazione (tardiva) della relativa domanda e la conseguente applicazione delle sanzioni pecuniarie previste. Si stima che le spese per complessive per la domanda di agibilità ammontano a circa € 5.000,00 per l'appartamento e € 1.000,00 per il garage.

QUESITO 10 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;

Gli immobili non sono abusivi.

QUESITO 11 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.

Gli immobili non sono abusivi.

QUESITO 12 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;

Gli immobili non sono abusivi.

QUESITO 13 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;

Non si sono riscontrati vincoli particolari influenti sul valore degli immobili pignorati.

QUESITO 14 verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Non sono presenti vincoli o oneri per gli immobili pignorati.

QUESITO 15 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;

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico

QUESITO 16 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;



Non è stato possibile accertare le spese condominiali e se vi sono eventuali spese condominiali a carico dei debitori.

2.7 Disponibilità dei beni

QUESITO accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o
 17 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

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU: gli immobili risultano nella piena disponibilità dei debitori. Attualmente il piano primo è abitato dai genitori, il piano secondo è abitato dalla figlia che lo abita con il coniuge e una figlia di età inferiore ai quattro anni

3 DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le**
 18 **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 all'adeguamento;**

Descrizione sintetica degli immobili:

Immobile A-B:

Ambientazione e caratteristica della zona:

Gli immobili pignorati risultano ubicati a Fiumefreddo di Sicilia, in via della Chiesa n.31. Come è noto Fiumefreddo di Sicilia è posto sul versante orientale dell'Etna, a ridosso del litorale marittimo, infatti a pochi km troviamo la prima zona balneare denominata "Lungomare Cottone". L'area è ricca di vegetazione. L'immobile pignorato dista poche centinaia di metri dal centro cittadino. L'area in oggetto è sprovvista di servizi, è pressoché residenziale, infatti per poter usufruire dei vari servizi, come scuole, uffici, banche e negozi bisogna dirigersi verso il centro cittadino. Si affaccia su una strada non molto ampia, ma prossima ad una strada provinciale che collega la città con il mare e con l'autostrada Ct-Me, che dista circa 6 km.



L'immobile è inserito in un complesso residenziale, sono presenti diversi fabbricati, che si affacciano su una corte comune, protetta da un ampio cancello carrabile comune.

I fabbricati sono tutti a tre livelli fuori terra; sono presenti anche dei piani interrati adibiti garage. Esternamente, è arricchito da una vasta area comune, di pertinenza esclusiva dei fabbricati, destinata a parcheggio e a giardino, restituendo all'immobile una buona luminosità ed areazione.

Si accede al complesso immobiliare attraverso un ampio cancello in ferro, che permette l'accesso carrabile e un cancelletto più piccolo per l'ingresso pedonale.

L'immobile identificato con la lettera A, si trova ubicato al piano primo e secondo della palazzina che si trova subito a sinistra entrando dal cancello pedonale. I piani dell'appartamento hanno accesso dal portoncino salendo le scale a destra.

L'immobile identificato con la lettera B, si trova al piano seminterrato della stessa palazzina dove è ubicato l'immobile A.

Ingressi palazzina: ingresso pedonale su strada tramite cancelletto in ferro e serratura elettrica comandata dagli appartamenti. Opportuna pensilina ove sono sistemate le cassette delle lettere ed i video citofoni. Ingresso carraio tramite cancello in ferro verniciato di tipo automatico (con motore elettrico) selettori tramite chiave e radiocomando. Ingresso atrio scale tramite portoncino in alluminio preverniciato con vetri, serratura e chiudiporta automatico.

Tutte le zone interne comuni sono ben rifinite, la scala è rifinita con alzate e pedate in marmo granito, ringhiera in ferro. Nel vano scala e' collegato anche il vano ascensore, il tutto in ottime condizioni.

Sistemazione aree esterne: la parte carrabile è pavimentata con masselli in calcestruzzo indurito autobloccanti, sono presenti vialetti sistemati a verde. Nell'area esterna sono ubicati la scivola che porta al piano seminterrato. Il lotto è completamente recintato con muri in calcestruzzo faccia vista. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato.



Il vano scala è rifinito con pareti con intonaco e rasatura a gesso. Le alzate e le pedate della scala sono in marmo, ringhiera in acciaio

INQUADRAMENTO TERRITORIALE: FABBRICATO A e B	TAB.1
	❖ Individuazione della viabilità: il quartiere di riferimento sito in una zona periferica
	❖ Individuazione della viabilità: il quartiere di riferimento sito in una zona periferica
	❖ Vista esterna ingresso condominiale

Immobile A:

Descrizione dell'immobile:

l'appartamento in oggetto si divide in due piani, dislocati tra il primo e secondo piano, con una scala interna che li mette in collegamento. All'appartamento del piano secondo vi si può accedere anche dal vano scala condominiale. L'immobile in questione copre una superficie di mq 212 commerciali, con un'altezza interna di m 2,75.



Struttura

L'edificio poggia su fondazioni continue, con funzione portante assolta da struttura intelaiata, travi e pilastri. Le tramezzature interne e le rifodere dei muri, sono realizzate con forati.

Finiture esterne

Esternamente l'abitazione, presenta pitture tipiche per esterno, di colore giallo, in ottimo stato di conservazione. La copertura è del tipo padiglione e manto di tegole in laterizio.

Finiture interne

Piano primo:

Dall'ingresso si accede su **un disimpegno**, sul quale attraverso una divisione in pareti in cartongesso è stato ricavato un piccolo ambiente destinato a studio.

Salotto: di ampie dimensioni, illuminato da un'ampia porta-finestra, è direttamente collegato con la cucina, tramite porta a scorrevole ricavata nella parete interna. Le pareti interne di tutti gli ambienti, sono trattate con stucco veneziano, di diverso colore, anche all'interno della stessa stanza, infatti nel salotto troviamo due pareti di colore giallo due viola, in cucina troviamo pareti trattate di colore verde e così via per tutti gli altri ambi. All'interno del salotto abbiamo anche un camino posto ad angolo, rivestito in pietra e marmo.

Cucina: illuminata da una finestra e da una porta-finestra, di dimensioni sufficienti ben areata ed illuminata, accessibile oltre che dal salotto anche dal corridoio. In cucina troviamo rivestimenti in piastrelle, solo in corrispondenza del piano di lavoro, di colore beige, di dimensioni 10x10 cm. Sempre in corrispondenza del piano di lavoro abbiamo anche un riquadro in mattoni di vetro cemento colore verde. Piccoli ribassamenti del solaio, effettuati in cartongesso, rendono più gradevole l'ambiente, arricchito anche da piccoli faretti in led, per illuminare l'area di lavoro.

Vano scala: internamente gli ambienti al piano primo e secondo, sono collegati tramite un vano scala, collega internamente



l'appartamento posto al piano secondo; la scala ha alzate e pedate rifinite in legno, ringhiera in ferro lavorato.

Servizio igienico con annessa lavanderia: i due ambienti sono separati da un muretto interno sul quale troviamo diversi mattoni in vetro cemento di colore verde. Questo vano è illuminato da una porta-finestra che si affaccia su un balcone chiuso da veranda in pvc e vetro, utilizzato come ripostiglio.

Camera da letto: non molto ampia, illuminata anch'essa da una porta finestra.

Le pareti interne di tutti gli ambienti, sono trattate con stucco veneziano, di diverso colore, anche all'interno della stessa stanza, infatti nel salotto troviamo due pareti di colore giallo due viola, in cucina troviamo pareti trattate di colore verde e così via per tutti gli altri ambienti. Trattamenti di diverso colore li troviamo anche sul soffitto dei vari ambienti. Sono presenti in tutte le stanze cornici in gesso sia sulle pareti che sul soffitto. Le rifiniture sono di buona qualità, risalenti al periodo di costruzione.

Il servizio igienico: presenta dei sanitari di buona fattura di colore bianco, è dotato di piatto doccia ed areato da una porta-finestra ad un'anta che si affaccia su balcone chiuso da box in pvc e vetro. Le pareti sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,80 mt, di colore chiaro e di media fattura. Il vano è diviso da un setto murario che separa la lavanderia dal servizio igienico. Nel setto troviamo, come in cucina, un riquadro di mattonelle in vetro cemento di colore verde.

Gran parte dell'appartamento è pavimento con mattonelle in gres di forma quadrangolare e di colore rosa chiaro, in alcuni ambienti, come nell'ingresso, troviamo trattamenti in mosaico di vari colori.

Gli infissi interni, in legno tamburato, sono di buona fattura e in buono stato di conservazione. Alcuni di loro, come quelli tra la cucina e salotto sono a scomparsa, sempre in legno e vetro. Gli infissi esterni sono di colore bianco, in alluminio anodizzato, di buona fattura e protetti da tapparelle in plastica.



Piano secondo:

al piano secondo si può accedere attraverso scala interna o attraverso scala condominiale. Attualmente la scala interna non viene utilizzata, un pannello in legno ne impedisce l'utilizzo per separare fisicamente gli ambienti piano primo e secondo. Dal portone di ingresso si accede ad un ampio disimpegno che consente di accedere a tutti gli altri ambienti.

Soggiorno-Cucina: il vano soggiorno accessibile dal disimpegno, e' stato collegato alla cucina, attraverso una apertura creata nella parete interna divisoria, creando così un unico ambiente, che ha due aperture verso il balcone. In cucina troviamo rivestimenti in piastrelle, solo in corrispondenza del piano di lavoro. Piccoli ribassamenti nel solaio, effettuati in cartongesso, in corrispondenza del corridoio rendono più gradevole l'ambiente, arricchito anche da piccoli faretti in led, per illuminare l'ambiente.

Due servizi igienici: l'uno di fronte all'altro. Sulla sinistra troviamo un primo bagno, abbastanza ampio, arredato da vasca da bagno ed illuminato da una porta-finestra ad un'anta, che si affaccia su balcone esterno chiuso da veranda in pvc e vetro. L'altro servizio igienico, anch'esso di buone condizioni, è illuminato da una finestra ad un'anta. Il primo servizio igienico presenta dei sanitari di buona fattura, le pareti sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,80 mt, di colore verde chiaro e più scuro nella parte più bassa. Il tutto è arricchito da greche nella parte finale e intermedia. La pavimentazione è trattata con mattonelle in maiolica di colore chiaro e di media fattura. Il secondo servizio igienico presenta rivestimenti con piastrelle fino ad altezza di mt 1,80, di colore rosa, e arricchite da greche nella parte finale. In corrispondenza del lavabo, troviamo del marmo di colore rosa, come piano di lavoro, di buona fattura. La pavimentazione di questo vano è rappresentata da mattonelle in piastrelle di colore rosa scuro



Camere da letto: una più ampia, matrimoniale, illuminata da una porta-finestra, la seconda camera, più piccola, anch'essa illuminata da porta-finestra.

Le pareti interne di tutti gli ambienti, sono trattate con stucco veneziano, di diverso colore, anche all'interno della stessa stanza. Trattamenti di diverso colore li troviamo anche sul soffitto. Sono presenti in tutte le stanze cornici in gesso sia sulle pareti che sul soffitto. Le rifiniture sono di buona qualità..

Infissi: in legno tamburato, sono di buona fattura e in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono di colore bianco, in pvc, di buona fattura e protetti da tapparelle in plastica

Pavimenti: gran parte dell'appartamento è pavimentato con mattonelle in ceramica di colore chiaro con inserti di abbellimento.

Impianti Tecnologici

L'impianto elettrico ed idraulico risalgono al periodo di costruzione dell'immobile, sono entrambi sottotraccia con relativo impianto elettrico con messa a terra.

- ✓ I contatori degli alloggi sono installati in apposito locale, mentre, nell'appartamento le linee luce e forza, tra loro distinte, fanno capo ad una centralina ove sono posti gli interruttori generali e di sicurezza. L'impianto è realizzato in adeguamento alle normative vigenti. Gli apparecchi di comando sono di marca BTICINO.
- ✓ Impianto tv centralizzato;
- ✓ L'appartamento è dotato di un apparecchio videocitofonico, collegato alla pulsantiera posta in corrispondenza dell'accesso pedonale per chiamata, conversazione e apri porta, i punti luce sono del tipo bticino living.
- ✓ Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas adatta per la produzione anche di acqua calda, installata esternamente;
- ✓ Impianto di climatizzazione costituito da unità di tipo inverter.



Tutti gli impianti sono di recente costruzione, funzionanti ed a norma.

Manutenzione:

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile A è buono.

Immobile B:**Descrizione dell'immobile:**

il vano garage si trova al piano interrato. Tutto l'ambiente è utilizzato, oltre che come ricovero della vettura, come ripostiglio/magazzino, infatti oltre a mobili vari abbiamo anche un angolo palestra. L'immobile in questione copre una superficie coperta di mq 82 catastali, con un'altezza interna di m 2,40..

Si accede al piano interrato attraverso una rampa d'accesso per l'ingresso delle vetture. Si può anche accedere al vano attraverso il vano scala o ascensore condominiale, dove troviamo un infisso interno tagliafuoco.

L'accesso carrabile, è rappresentato da un'ampia saracinesca in alluminio, verniciata di colore verde. All'interno del garage troviamo anche un piccolo servizio igienico areato da una piccola finestra a nastro. Le pareti di questo ambiente sono rivestite con mattonelle di colore rosa, fino ad un'altezza di circa 1,80 mt. Le pareti interne e soffitto di tutto l'ambiente, sono trattate con ducotone di colore bianco.

Tutto il vano è pavimento con mattonelle in gres di forma quadrangolare e di colore rosa chiaro.

Impianti Tecnologici

L'impianto elettrico ed idraulico risalgono al periodo di costruzione dell'immobile, sono entrambi sottotraccia con relativo impianto elettrico con messa a terra.

Manutenzione:

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile B è buono.



3.1 Consistenza Commerciale

3.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

3.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza



sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.

Immobile A:

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. mq	COEFF.	SUP. COMM. Mq	COND. MANUTENTIVE
Appartamento Piano Primo	Ingresso - studio	21,40	1	21,40	Buone
	Sala da pranzo	26,40	1	26,40	
	Cucina	25,45	1	25,45	
	Letto	17,10	1	17,10	
	Servizio igienico	8,80	1	8,80	
	Vano scala	4,55	1	4,55	
	Balcone	21,10	0.25	5,30	
Appartamento Piano Secondo	Ingresso - corridoio	21,00	1	21,00	
	Salotto	13,50	1	13,50	
	Cucina	14,20	1	14,20	
	Letto 1	20,00	1	20,00	
	Letto 2	14,20	1	14,20	
	Serv. Igienico 1	7,40	1	7,40	
	Serv. Igienico 2	7,40	1	7,40	
	Balcone	21,10	0.25	5,30	
Totale Superficie Commerciale				212,00	

Immobile B:

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. mq	COEFF.	SUP. COMM. Mq	COND. MANUTENTIVE
Garage	Garage	97,00	1	97,00	buone
Totale Superficie Commerciale				97,00	

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI

QUESITO 19 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 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);

QUESITO 20 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;



4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ **La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo,** trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.



La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con il prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche



che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

6 FONTI DOCUMENTALI

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto luglio 2016;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: *broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.*
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: *broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma*

7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa.

In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:



- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito
- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione (dal 2004, secondo, nel solo 2014 contrazione media di circa il -25%)
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato

8. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

8.1 Stima immobili

8.1.1 Procedimento Sintetico Comparativo

Immobile A:

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

Si rilevano n° 5 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzate sul "segmento di mercato" appartamento oggetto di stima:

Comparables per il segmento commerciale						
N	Tipologia	Localizzaz.	Stato Manutentivo	Superficie mq	Prezzo d'offerta €	Prezzo unitario €/mq
1	Appartamento	Fiumefreddo di Sicilia	buono	108	110.000,00	1.018,00
2	Appartamento	Fiumefreddo di Sicilia	buono	85	110.000,00	1.294,00
3	Appartamento	Fiumefreddo di Sicilia	buono	75	85.000,00	1.130,00
4	Appartamento	Fiumefreddo di Sicilia	buono	120	115.000,00	958,00
5	Appartamento	Fiumefreddo di Sicilia	buono	98	110.000,00	1.122,00
Valore unitario medio						1.104,00
Ragguaglio alea di contrattazione 10%						1.094,00



Listini Immobiliari

Valori Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore	Valore Osservatorio	Valore Osservatorio (Cassa e Banca)		Indicatore (Cassa e Banca)	Valore Osservatorio (Cassa e Banca)	Indicatore (Cassa e Banca)
		Indicatore	Valore Osservatorio			
Indicatore Osservatorio	100	Indicatore	100	Indicatore	100	Indicatore
Indicatore Osservatorio	100	Indicatore	100	Indicatore	100	Indicatore
Indicatore Osservatorio	100	Indicatore	100	Indicatore	100	Indicatore
Indicatore Osservatorio	100	Indicatore	100	Indicatore	100	Indicatore
Indicatore Osservatorio	100	Indicatore	100	Indicatore	100	Indicatore

Andamento mercato immobiliare

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Indicatore: Osservatorio Immobiliare II Semestre 2016

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ne deriva un valore $V_{max} = \text{€}/\text{mq } 950,00$ e $V_{min} = \text{€}/\text{mq } 650,00$. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Tali valori sono dunque moltiplicati per il coefficiente di merito K_{glob} appresso determinato, specifico delle caratteristiche dell'immobile in esame.

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

$$V = da\ 850,00 \frac{\text{€}}{mq} \text{ a } 950,00 \frac{\text{€}}{mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

$$Vm = \frac{\frac{\epsilon}{mq} (1.094,00 + 650,00 + 950,00 + 850,00 + 950,00)}{5} = 898,00 \frac{\epsilon}{mq}$$

$$V_{finale} = V_{mp} \times m_q$$


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

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

$K_{glob} = \text{prodotto dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile}$

E' necessario ora tenere in debito conto le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico - architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI (Appartamento)	
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone, Le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, sono sufficienti. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	Kz = 1,00
Comparazione di parametri costruttivi ■ muratura portante coeff. 1,00 ■ telaio in calcestruzzo armato coeff. 1,00	Kc0=1,00 Kc1=1,00



▣ telaio in acciaio coeff. 1,00 ▣ mista coeff. 1,00 ▣ pannelli prefabbricati coeff. 1,00 Strutturale: sono presenti quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di infiltrazioni Kc1 Di finitura: finiture interne in discreto stato, possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: impianto elettrico ed idrico nella media possono essere trasposte in un coefficiente pari a Kc3.	Kc2=1,05 Kc3=1,00
Vetustà fisica ▣ Fabbricato < di 6 anni coeff. 1,20 ▣ Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00 ▣ Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,80 ▣ Fabbricato > di 50 anni coeff. 0,50	Kcv=1,00
Comparazione di parametri funzionali ▣ Ottime coeff. 1,00 ▣ Medie coeff. 0,90 ▣ Mediocri coeff. 0,80 ▣ Scadenti coeff. 0,70 In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni la consistenza, considerata la posizione, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf	Kf=1,00
Comparazione di parametri di trasformazione ▣ Totale coeff. 1,00 ▣ Parziale coeff. 0,90 ▣ Nulla coeff. 0,80 Considerate le dimensioni, la posizione dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente pari a:	Kt=1,00
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento buono, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	Kurb=1,00
Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.): ▣ Ottime coeff. 1,10 ▣ Medie coeff. 1,00 ▣ Mediocri coeff. 0,90 ▣ Scadenti coeff. 0,60 La strada di ubicazione, consente agevolmente il parcheggio di veicoli nelle immediate vicinanze.	Ka=1,00
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - è regolare dal punto di vista urbanistico - è provvisto di agibilità - è regolare dal punto di vista catastale, piccole incongruenze si applicherà un coefficiente pari a:	Kgiur=1,00
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi ▣ Ottimo coeff. 1,20 ▣ Buone coeff. 1,00 ▣ Medie coeff. 0,90 ▣ Scadenti coeff. 0,80 Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature	Kcm=1,00



ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:	
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	Ktc=1,00
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob
$Kglob = Kz * Kc0 * Kc1 * Kc2 * Kc3 * Kcv * Kf * Kt * Kurb * Ka * Kgiur * Kcm * Ktc$	Kglob=1.05

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche del negozio, hanno portato alla determinazione di un coefficiente $Kglob=1.05$ per cui si ha:

Valore medio unitario €/mq	Valore medio ponderato €/mq
898,00 €/mq	898,00 €/mq x Kglob = 942,90 €/mq

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$Vm_A = 942,90 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile sia pari a:

$$Va = 942,90 \frac{\text{€}}{\text{mq}} 212,00 \text{ mq} = \text{€ } 199.894,80 \text{ valore stimato Imm.A}$$

In merito al deprezzamento dell'appartamento in esame in conseguenza della mancanza del certificato di abitabilità, in presenza dei requisiti per ottenerlo appare congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.



Nel complesso, considerati sanzioni amministrative, imposte e bolli per complessive e l'onorario di un professionista abilitato è possibile stimare un costo complessivo di € 5.000,00 (IVA esclusa) che rappresenta il deprezzamento dell'appartamento in esame a causa della mancata domanda di agibilità (come risulta dagli atti, fatte salve eventuali circostanze al momento non desumibili.

Immobile B:

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzate sul "segmento di mercato" garage oggetto di stima:

Comparables per il segmento commerciale						
N	Tipologia	Localizzaz.	Stato Manutentivo	Superficie mq	Prezzo d'offerta €	Prezzo unitario €/mq
1	Garage	Fiumefreddo di Sicilia	Buono	47	40.000,00	851,00
2	Garage	Fiumefreddo di Sicilia	Buono	30	15.000,00	500,00
3	Garage	Fiumefreddo di Sicilia	Buono	22	15.000,00	681,00
Valore unitario medio						678,00
Ragguaglio alea di contrattazione 10%						610,20

Il valore delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-10,00%), ricavando il valore unitario medio di 610,20 €/mq.

Listini Immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (II semestre 2016)

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ne deriva un valore $V_{max} = \text{€/mq } 750,00$ e $V_{min} = \text{€/mq } 500,00$. tenenza.

Agenzie immobiliari



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

$$V = da \ 400,00 \frac{\text{€}}{mq} \ a \ 600,00 \frac{\text{€}}{mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

$$Vm = \frac{\frac{\text{€}}{mq} (603,00 + 500,00 + 750,00 + 400,00 + 600,00)}{5} = 570,60 \frac{\text{€}}{mq}$$

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI (Garage)	
Comparazione di parametri zionali l'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone, Le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, sono sufficienti. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	Kz = 1,00
Comparazione di parametri costruttivi □ muratura portante coeff. 1,00 □ telaio in calcestruzzo armato coeff. 1,00 □ telaio in acciaio coeff. 1,00 □ mista coeff. 1,00 □ pannelli prefabbricati coeff. 1,00 Strutturale: sono presenti quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di infiltrazioni Kc1 Di finitura: finiture interne in discreto stato, possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: impianto elettrico ed idrico nella media possono essere trasposte in un coefficiente pari a Kc3.	Kc0=1,00 Kc1=1,00 Kc2=1,05 Kc3=1,00
Vetustà fisica □ Fabbricato < di 6 anni coeff. 1,20 □ Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00 □ Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,80 □ Fabbricato > di 50 anni coeff. 0,50	Kcv=1,00
Comparazione di parametri funzionali □ Ottime coeff. 1,00 □ Medie coeff. 0,90 □ Mediocri coeff. 0,80 □ Scadenti coeff. 0,70 In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni la consistenza, considerata la posizione, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf	Kf=0,90
Comparazione di parametri di trasformazione □ Totale coeff. 1,00 □ Parziale coeff. 0,90 □ Nulla coeff. 0,80 Considerate le dimensioni, la posizione dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente pari a:	Kt=1,00
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, Detto insieme di caratteristiche,	Kurb=1,00



in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento buono, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	
Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.): ¶ Ottime coeff. 1,10 ¶ Medie coeff. 1,00 ¶ Mediocri coeff. 0,90 ¶ Scadenti coeff. 0,60 La strada di ubicazione, consente agevolmente il parcheggio di veicoli nelle immediate vicinanze.	Ka=1,00
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - è regolare dal punto di vista urbanistico - è provvisto di agibilità - è regolare dal punto di vista catastale, piccole incongruenze si applicherà un coefficiente pari a:	Kgiur=1,00
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi ¶ Ottimo coeff. 1,20 ¶ Buone coeff. 1,00 ¶ Medie coeff. 0,90 ¶ Scadenti coeff. 0,80 Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:	Kcm=1,00
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	Ktc=0,95
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob
$Kglob = Kz * Kc0 * Kc1 * Kc2 * Kc3 * Kcv * Kf * Kt * Kurb * Ka * Kgiur * Kcm * Ktc$	Kglob=0.90

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche del negozio, hanno portato alla determinazione di un coefficiente $Kglob=0.90$ per cui si ha:

Valore medio unitario €/mq	Valore medio ponderato €/mq
570,60 €/mq	570,60 €/mq x Kglob = 513,50 €/mq

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla



destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$Vm_B = 513,50 \frac{\text{€}}{mq}$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile sia pari a:

$$Vb = 513,50 \frac{\text{€}}{mq} 97,00 mq = \text{€ } 49.813,00 \text{ valore stimato Imm. B}$$

8.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico ricostruttivo prende dunque il nome di **capitalizzazione dei redditi**.

Si è innanzi tutto stimato il valore del **reddito annuale lordo** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della *teoria dell'ordinarietà*), calcolandolo come somma di 12 mensilità annuali;

1 Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il **reddito annuale netto** come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

2 Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale partendo da un valore del saggio netto desunto da fonti indirette opera attraverso l'apporto di



aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*).

Immobile A:

Di seguito viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame forniti da fonti indirette (*Agenzia del Territorio*).

Tip.	Stato conserv.	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)	Superficie (L/N)
Residenziale	BUONO	Min	600	L	2.1	L
		Max	900		3.1	
		Media	750		2.6	

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali gli stessi operatori citati prima, si sceglie un valore equo, viste le condizioni dell'immobile, più basse della media, si ritiene opportuno un valore pari a 3,80 €/mq. Da questo valore è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (*mensili*) e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

$$Rlm = 3,80 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times (212,00 \text{ mq}) = 805,60 \text{ €} = \text{reddito lordo mensile}$$

$$Rl = 805,60 \text{ €} \times 12 = \text{€ 9.667,20 reddito lordo annuale}$$

Determinazione delle Spese in Detrazione

Spese in detrazione	
Manutenzione	5.0%
Servizi	1.0%
Inesigibilità	1.0%
Assicurazioni	0.5%
Ammortamento	1.0%
Amministrazione	0.5%
Imposte	18%
Totale	27,0%

Considerando che le spese in detrazione hanno una incidenza del 27% si ottiene il seguente reddito netto



$$Rn1 = € 9.667,20 - 27\% = € 7.057,00 \text{ reddito netto annuale}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato attraverso un metodo indiretto, prevede l'adozione di un saggio medio e la correzione dello stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione valide per l'immobile nel suo complesso:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% Proposte	% Aggiunte	% Detrazioni	Motivazioni
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano	± 0,22 %	+ 0,10 %	- 0,00 %	L'immobile è in una posizione periferica, poco servita da servizi
Livello di collegamento e dei servizi				
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,10 %	- 0,00 %	Discreta la presenza delle attrezzature collettive
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	Complessivamente buono
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,25 %	Basso, in quanto inserito in un contesto mediamente trafficato e periferico
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,30 %	Buona possibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	L'immobile di tipologia appartamento al piano primo e secondo con buona panoramicità
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,05 %	Buona
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,00 %	- 0,02 %	L'immobile si trova al piano primo e secondo
Dimensioni subordinate o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,00 %	- 0,02 %	Buona presenza di superficie accessorie.
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %	+ 0,00 %	- 0,05 %	Grado tecnologico e di rifinitura interna buono
Livello tecnologico e di efficienza dei servizi				
Necessità di manutenzione ordin. e straordin.	± 0,12 %	+ 0,02 %	- 0,00 %	Pochissime opere di manutenzione da effettuare
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,02 %	- 0,00 %	L'immobile ha circa 15 anni
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	+ 0,00 %	- 0,02 %	Situazione buona
		+ 0,24 %	- 0,91 %	+ 0,57 %

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche degli immobili da stimare.

Partendo da un saggio medio $r_m = 3,0 \%$, otteniamo:

$$r_{medio} = 4,0 \% + 0,24\% - 0,91\% = 3,33\%$$

$$Va = \frac{Rn}{r} = \frac{€ 7.057,00}{0.0333} = € 211.922,00 \text{ Valore app. per Capitaliz. Imm. A}$$

Immobile B:

Di seguito viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio).



Tip.	Stato conserv.	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)	Superficie (L/N)
Box	BUONO	Min	480	L	2.1	L
		Max	700		3.1	
		Media	590		2.6	

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali gli stessi operatori citati prima, si sceglie un valore equo, viste le condizioni dell'immobile, più basse della media, si ritiene opportuno un valore pari a 2,60 €/mq. Da questo valore è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (*mensili*) e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

$$Rlm = 2,60 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times (97,00 \text{ mq}) = 252,20 \text{ €} = \text{reddito lordo mensile}$$

$$Rl = 252,20 \text{ €} \times 12 = \text{€ 3.026,40 reddito lordo annuale}$$

Determinazione delle Spese in Detrazione

Spese in detrazione	
Manutenzione	10.0%
Servizi	1.0%
Inesigibilità	1.0%
Assicurazioni	0.5%
Ammortamento	1.0%
Amministrazione	0.5%
Imposte	22%
Totale	36,0%

Considerando che le spese in detrazione hanno una incidenza del 36% si ottiene il seguente reddito netto

$$Rn1 = \text{€ 3.026,40} - 36\% = \text{€ 1.936,90 reddito netto annuale}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato attraverso un metodo indiretto, prevede l'adozione di un saggio medio e la correzione dello stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione valide per l'immobile nel suo complesso:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% Proposte	% Aggiunte	% Detrazioni	Motivazioni
Caratteristiche posizionali estrinseche				



Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,10 %	- 0,00 %	L'immobile è in una posizione periferica, poco servita da servizi
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,10 %	- 0,00 %	Discreta la presenza delle attrezzature collettive
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	Complessivamente buono
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,25 %	Basso, in quanto inserito in un contesto mediamente trafficato e periferico
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,30 %	Buona possibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,30 %	- 0,00 %	L'immobile di tipologia garage al piano interrato con scadente panoramicità
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,18 %	- 0,00 %	Scadente
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,03 %	- 0,00 %	L'immobile si trova al piano interrato
Dimensioni subordinate o superiori spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,00 %	- 0,04 %	Buona presenza di superficie accessorie.
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,05 %	- 0,00 %	Grado tecnologico e di rifinitura interna mediocre
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,00 %	- 0,08 %	Pochissime opere di manutenzione da effettuare
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,02 %	- 0,00 %	L'immobile ha circa 15 anni
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	+ 0,00 %	- 0,02 %	Situazione buona
		+ 0,78 %	- 0,79 %	- 0,01 %

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche degli immobili da stimare.

Partendo da un saggio medio $r_m = 4,0 \%$, otteniamo:

$$r_{medio} = 4,0 \% + 0,78\% - 0,79\% = 3,99\%$$

$$Vb = \frac{Rn}{r} = \frac{\text{€ } 1.936,90}{0,0399} = \text{€ } 48.543,80 \text{ Valore app. per Capitaliz. Imm. B}$$

9 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto espresso nella misura del 15% del valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

QUADRO RIASSUNTIVO STIMA						
Immobile	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione	Valore di Stima medio	Riduzione 15%	Spese messa a regola oneri etc	Valore di Stima Finale Arrotondato
Imm. A	€ 199.894,00	€ 211.922,00	€ 205.908,00	€ 175.021,00	€ 5.000,00	€ 170.000,00
Imm. B	€ 48.477,00	€ 48.544,00	€ 48.510,00	€ 41.233,00	€ 1.000,00	€ 40.000,00
TOTALE						€ 210.000,00



10 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA

QUESITO indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti
21 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;

Dall'esame condotto in situ, è stato possibile appurare quanto segue in relazione alla possibilità di effettuare una divisione in lotti:

- ✓ I beni pignorati pur essendo nello stesso complesso, sono autonomi ed indipendenti tra loro, essendo uno un appartamento di civile abitazione ed l'altro un garage con accesso indipendente direttamente dalla strada.
- ✓ I beni pignorati sono catastalmente indipendenti

Pertanto a fronte di quanto sopra, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un **due lotti differenti**.

LOTTO UNO: (Immobile A)

Piena proprietà di un appartamento, ubicato a Fiumefreddo di Sicilia, sito al piano primo e secondo, di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, con ingresso condominiale al civico n.31/A di via della Chiesa. L'appartamento, ha una superficie commerciale di circa 212 mq, piano primo e secondo, sono collegati internamente tramite una scala, essi hanno anche ingresso dai pianerottoli del corpo scala condominiale. Al piano primo troviamo: un ampio ingresso, un soggiorno-salotto collegato direttamente con la cucina, una stanza da letto, bagno e lavanderia, il piano è servito da ampi balconi. Al piano secondo troviamo: un ampio ingresso, un soggiorno collegato con la cucina, due vani letto, due bagni, una lavanderia, il piano e' servito da ampi balconi.

Identificativo catastale:

l'appartamento è censito al catasto urbano al foglio 9 p.lla 379 sub 73 Cat. A/3 P.1-2 di 7 vani;

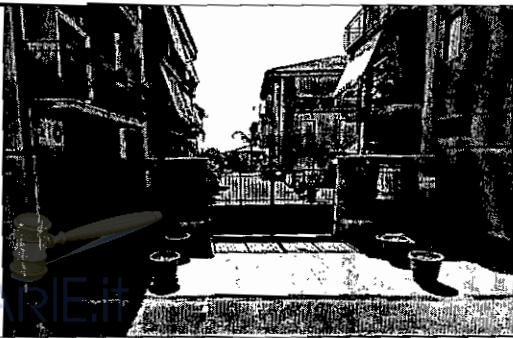
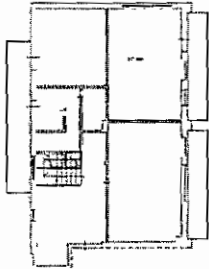
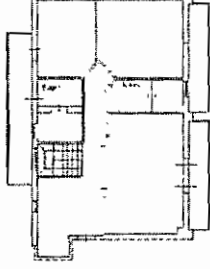
Conformità:

Il complesso immobiliare di cui fa parte la palazzina in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato edificato a seguito di regolare



Concessione edilizia del 13/11/1996 Pratica n.75/95 e successiva variante n.12/2003.

Non è stata ancora rilasciato il certificato di abitabilità

LOTTO UNO Appartamento e garage	
	❖ Vista esterna ingresso immobile
PIANO PRIMO H=2.75  PIANO SECONDO H=2.75 	❖ Stati di fatto: Planimetria catastale appartamento

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione si ritiene buono, in considerazione anche della recente costruzione del fabbricato.

Stato di occupazione:

L'appartamento risulta nella piena disponibilit  dei debitori che lo abitano

Valore a base d'asta del lotto UNO:

V1 = € 170.000.00 (euro centosettantamila/00)

LOTTO DUE: (Immobile B)

Piena propriet  di un garage, ubicato a Fiumefreddo di Sicilia, sito al piano seminterrato, di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, con ingresso condominiale al civico n.31/A di via della Chiesa. Il garage ha accesso carrabile direttamente dalla via principale ed   accessibile anche internamente attraverso scala ed ascensore che conduce

anche al piano seminterrato. Il garage, ha una superficie commerciale di circa 97 mq, per una altezza di 2.40 mt. E' ben fruibile, al suo interno troviamo un locale bagno oltre un altro locale adibito a deposito.

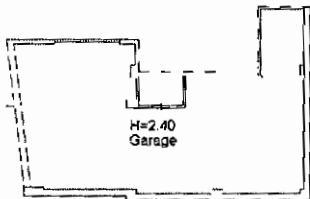
Identificativo catastale:

Il garage è censito al catasto urbano al foglio 9 p.lla 379 sub 13 Cat. C/6 sup. 97 mq;

Conformità:

Il complesso immobiliare di cui fa parte il garage, è stato edificato a seguito di regolare Concessione edilizia del 13/11/1996 Pratica n.75/95 e successiva variante n.12/2003.

Non è stata ancora rilasciato il certificato di abitabilità

LOTTO UNO Appartamento e garage	
	❖ Vista esterna ingresso immobile
PIANO INTERRATO 	❖ Planimetria catastale garage

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione si ritiene buono, in considerazione anche della recente costruzione del fabbricato.

Stato di occupazione:

Il garage risulta nella piena disponibilità dei debitori che lo abitano



Valore a base d'asta del lotto DUE:**V1 = € 40.000.00 (euro quarantamila/00)****11 RILIEVO FOTOGRAFICO**

QUESITO allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto
 22 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 alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno degli immobili pignorati (*allegato n.4*).

Le planimetrie catastali, sono riportate nell'*allegato n.3*

12 DIVISIBILITÀ

QUESITO accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di
 23 pertinenza del debitore executato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il pignoramento colpisce quota di beni immobili indivisi, non sussiste quindi il problema della divisibilità in quote.

13 PROGETTO DI DIVISIONE

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

Vedasi paragrafo precedente.

CONCLUSIONI

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto in luogo, prima descritto, tenendo conto dell'ubicazione,



dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

QUADRO SINOTTICO LOTTI DI VENDITA			
LOTTO	tipologia	Descrizione	Valore di Stima
UNO	Appartamento	Piena proprietà di un appartamento, al piano primo, secondo. L'immobile è ubicato ad Fiumefreddo di Sicilia, via della Chiesa n.31/A. Regolare dal punto di vista urbanistico. L'appartamento ha una consistenza di circa 212 mq commerciali. N.C.E.U. foglio 9, part. 379, sub 73 Cat. A/3.	€ 170.000,00
DUE	Garage	Piena proprietà di un garage, al seminterrato. L'immobile è ubicato ad Fiumefreddo di Sicilia, via della Chiesa n.31/A. Regolare dal punto di vista urbanistico. Il garage ha una consistenza di circa 97 mq commerciali. N.C.E.U. foglio 9, part. 379, sub 13 Cat. A/6.	€ 40.000,00
Totale valore stimato beni pignorati			€ 210.000,00

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 degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Fascetto e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 4 Giugno 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Angelo Brafa



ALLEGATI

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Raccomandate A/R alle parti.

G.E. Dott.ssa M. Fascetto

C.T.U. Ing. Angelo Brafa

Pagina 46 di 47



2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti
6. Specifica onorario del CTU

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa M. Fascetto

C.T.U. Ing. Angelo Brafa

Pagina 47 di 47



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it