

v. 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



*Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni)*

L'unità immobiliare in narrativa per ragioni di mera semplicità esecutiva è vendibile in unico lotto. Tuttavia, la vendita in due lotti non è impossibile. Questa soluzione richiederebbe di sostenere oneri amministrativi, quali:

- 1) definizione sanatoria art.36 D.P.R. n.380/01;
- 2) presentazione SCIA per progetto di divisione con cambio d'uso per realizzazione di n.1 monovano da destinare a residenza e n.1 bottega attigua, (es. piccola attività commerciale di "vicinato");
- 3) presentazione denuncia di variazione in catasto per divisione e cambio d'uso al fine di ricavare n.1 u.i.u monovano residenziale e n.1 u.i.u bottega attigua.

E oneri economici, quali:

- 4) apertura e avvio cantiere edile per la realizzazione dei lavori, come:
  - opere murarie per consentire la divisione fisica tra le unità immobiliari, per chiudere l'odierno varco che dal disimpegno conduce alla cucina (intervenedo quindi sul muro di spina centrale);
  - due accessi indipendenti;
- 5) modifiche agli odierni impianti (elettrico e idrico);
- 6) allaccio nuovo contatore;
- 7) richiesta ed affissione di due nuovi numeri civici.

Quindi, l'ipotesi di vendita in n.2 lotti se da un lato non si ritiene scartabile a tutti i costi, di contro comporterebbe esborsi economici che troverebbero giustificazione in un progetto di avvio di una attività economica di piccole dimensioni, che tuttavia sarebbe destinata - per forza di cose - a rendere per coprire gli investimenti effettuati, (un approccio prudente tuttavia non dovrebbe escludere che il progetto possa anche non rendere).

Quindi, alla luce di quanto illustrato, si conferma la vendita in un unico lotto.

Nella pagina seguente si produce un quadro riassuntivo reso come piano di vendita in unico lotto.



...predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

Si produce di seguito un quadro riassuntivo reso come piano di vendita del lotto.

PIANO DI VENDITA
<b>Oggetto della vendita (lotto unico):</b> appartamento residenziale sito in via della Lucciola n.92 rione "San Giorgio" Catania, censito al catasto fabbricati al foglio 101 particella 1492 subalterno 1 categoria A/4 di classe 6, di consistenza 5,5 vani - rendita catastale € 255,65 - superficie catastale mq 97 (mq 94, escluse aree esterne)
<b>Costituito da:</b> ingresso, salotto, camera da letto, lettino, cucina, angolo cottura (cucinino), bagno, bagno/lavanderia e disimpegno
<b>Quota da porre in vendita: 1000/1000 (o 1/1) - intera quota di proprietà in capo al deb.esec. in regime di comunione legale dei beni</b>
<b>S.U. superficie utile:</b> mq 84,95 calpestabili
<b>s.n.r. superficie non residenziale (corte esclusiva):</b> mq 13,27
<b>Superficie commerciale</b> di mq 105,85 di cui: mq 104,40 per superficie principale e mq 1,45 per superficie ornamentale
<b>Valore di stima (in arrotondamento) al lordo</b> delle spese, assenza di garanzie da vizi e pesi: € 87.000,00
<b>Costo per mq (costo unitario) lordo:</b> €/mq 821,92
<b>Spese per regolarizzazione e messa a norma:</b> € (17.562,02 + 700,00) = € 18.262,02
<b>Riduzione per assenza di garanzia da vizi:</b> € 13.050,00
<b>Svalutazione per pesi:</b> € 15,34
<b>Valore di stima scontato:</b> € (87.000,00 - 18.262,02 - 13.050,00 - 15,34) = € 55.672,64
<b>Valore di stima scontato (in arrotondamento):</b> € 56.000,00
<b>Costo per mq (costo unitario) scontato:</b> €/mq 529,05
<b>Incidenza delle spese, assenza di garanzie da vizi e pesi:</b> €/mq 295,96

Il valore da porre ad asta è il valore di stima scontato (in arrotondamento), ovvero € 56.000,00 e riguarda la vendita in unico lotto.

w. allegli idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due 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

Allegli idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1



Foto 1 prospetto su via della Lucciola



Foto 2 prospetto su via della Lucciola – vista di tre quarti



Foto 3 prospetto interno su corte esclusiva



Foto 4 locale vasche e motore acqua potabile



Foto 5 ingresso (vista da androne scala)



Foto 6 ingresso (vista interna)



Foto 7 androne scala



Foto 8 disimpegno (vista verso la cucina)



Foto 9 disimpegno (scalini accesso cucina)



Foto 10 disimpegno (vista verso il letto)



Foto 11 letto

Foto 12 letto



Foto 13 lettino

Foto 14 lettino



Foto 15 salotto



Foto 16 salotto



Foto 17 tracce di umido in salotto



Foto 18 cucina (vista verso l'angolo cottura)



Foto 19 cucina (vista verso il salotto)



Foto 20 angolo cottura (cucinino) verandato



Foto 21 angolo cottura (vista verso cucina)



Foto 22 w.c./lav.



Foto 23 w.c./lav.



Foto 24 bagno



Foto 25 bagno

*Acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*

Si è provveduto a produrre la planimetria catastale del cespite a pagina 9 della presente.

