

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esecutiva Immobiliare n.508/2014 R.G. Es.



G.E.: Dott.ssa FASSETTO SIVILLO MARIA

Promossa da BANCA SELLA S.P.A.

nei confronti del sig. [REDACTED] e della
sig.ra [REDACTED]

PREMESSA:

L'anno duemiladiciotto, il giorno 30 del mese di Luglio, il sottoscritto Dott. Ing. Luciano Spampinato iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° A5148, dopo aver ricevuto incarico in data 29/07/2016 con apposito "Decreto di nomina" a mezzo PEC, adeguatamente corretto in quanto presentava alcuni errori tecnici per i quali è stata presentata opportuna istanza di correzione e per la quale si è perso un po' di tempo per poter procedere all'accettazione dell'incarico (anche perché non è stato trasmesso alcun "decreto di nomina" corretto, ma il sottoscritto ha solo ricevuto i solleciti alla consegna dell'elaborato peritale che hanno spinto il CTU a procedere ugualmente ad accettare l'incarico con apposito giuramento di rito), si presentava davanti alla S.V. Ill.ma affinché gli venisse conferito l'incarico di stima, regolarmente

accettato, e prestasse l'apposito giuramento di rito come da apposito separato verbale. Nella stessa sede mi veniva concesso, per il deposito dell'elaborato peritale, un termine di centoventi giorni dal giuramento per il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI:

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatogli si è recato sui luoghi oggetto d'interesse, previo apposito invito trasmesso in data 22/08/2018 per posta raccomandata a/r n.14949780446-02-7 ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (vedi All.n.01) e per posta certificata PEC in data 22/08/2018 all'Avv. Aldo Bongiardo, per Banca Sella S.P.A., all'indirizzo aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it (vedi All.n.02).

Il giorno fissato per il primo sopralluogo era il 07/09/2018. Nessuno si è presentato per la parte attrice, mentre la parte resistente era presente, ma si è dichiarata non a conoscenza della procedura in essere e pertanto con ha acconsentito la visione dei luoghi (come riportato nell'apposito verbale di seguito allegato - All.n.03). Ai debitori è stata descritta la situazione che si è venuta a creare con il creditore procedente ed i modi corretti per pro-

cedere all'estinzione del debito maturato con il creditore, invitando lo stesso debitore a dare incarico ad un legale che avrebbe potuto prendere le difese dello stesso e procedere così nel modo più opportuno. Considerata la situazione il sottoscritto decide di concedere un po' di tempo alla parte resistente. Di comune accordo con la parte resistente e dopo apposito invito alla parte attrice si procede ad un secondo sopralluogo sui luoghi in data 02 ottobre 2018. Anche in questo secondo sopralluogo non si è presentato nessuno per la parte attrice, ma stavolta la parte resistente ha acconsentito a prendere visione dei luoghi oggetto d'interesse (come da verbale di seguito allegato - All.n.04).

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:

QUESITO "a": "identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti"; RISPOSTA: L'immobile oggetto di pignoramento trattasi di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato sito in Via Sant'Agata n.22, pal.B2, interno 4, nel Comune di

San Giovanni La Punta e di un garage ubicato al piano seminterrato della palazzina "B4" di Via Sant'Agata n.22, interno B (identificato nella planimetria catastale con "interno 2") nel Comune di San Giovanni La Punta. L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni La Punta, al foglio 12, particella 287, sub.13, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale 160mq, superficie escluse le aree scoperte 154mq, rendita €371,85, Via Pietra dell'Ova piano 1. I confini dell'immobile sono i seguenti: a Nord con vano ascensore e con vano scala comune, a Sud con altro appartamento proprietà terzi, ad Est e ad Ovest con spazio libero condominiale salvo più esatti confini. L'accesso all'immobile avviene da un vano scala comune con le altre unità abitative presenti nello stesso stabile. Il garage risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni La Punta, al foglio 12, particella 288, sub.24, categoria C/6, classe 2, consistenza 21mq, superficie totale 21mq, rendita €50,97, Via Pietra dell'Ova s.n.c. piano S1. Identificato in planimetria catastale con "interno 2". I confini dell'immobile sono i seguenti: a Nord con la corsia d'accesso, ad Est con altro garage identificato nella planimetria ca-

tastale con "interno 1", ad Ovest con altro garage identificato nella planimetria catastale con "interno 3" ed a Sud con altro garage identificato nella planimetria catastale con "interno 6", salvo più esatti confini.

QUESITO "b": "verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota"; RISPOSTA: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa "Nota di trascrizione" risultano corretti e vi è corrispondenza tra gli stessi. Il pignoramento ha colpito l'intera proprietà del suddetto immobile, spettante ai debitori.

QUESITO "c": "verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento 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 decuus) ovvero eventuali casi dubbi"; RISPOSTA: Gli immobili sono di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di apposito atto di compravendita rogato in Catania in data 16/01/2006 dal dott. [REDACTED]

[REDACTED], notaio in Catania, riportato al n. [REDACTED] di repertorio ed al n. [REDACTED] della raccolta e registrato a Catania il [REDACTED] al [REDACTED]. I suddetti proprietari sono coniugi in regime di comunione legale dei beni pertanto comproprietari dei beni oggetto di valutazione.

QUESITO "d": accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio; **RISPOSTA:** Gli immobili in oggetto sono pervenuti, come indicato nella relazio-

ne notarile allegata alla Procedura in oggetto:

- alla Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] per la piena proprietà a lei pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED], trascritto a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;
- in virtù di atto a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Catania il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, pubblicato il testamento olografo a favore di [REDACTED]
[REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà
[REDACTED] per effetto della morte della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] avvenuta il [REDACTED] viene presentata il [REDACTED] presso l'ufficio del registro di Catania successione den. [REDACTED] vol. [REDACTED] e successivamente trascritta alla Conservatoria di Catania il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare e per effetto di tale successione la quota di proprietà del de cuius, relativamente ai beni in esame, passa al sig. [REDACTED], al sig. [REDACTED] ed al sig. [REDACTED],

sopra meglio identificati, per la quota di 1/3
ciascuno della piena proprietà.

[REDACTED] In virtù dell'atto di compravendita rogato [REDACTED]

[REDACTED] in data [REDACTED] dal dott. [REDACTED]

[REDACTED], notaio in Catania, riporta-

to al n. [REDACTED] di repertorio ed al n. [REDACTED] della
raccolta, registrato a Catania il [REDACTED] al
n. [REDACTED] e trascritto a Catania il [REDACTED]

al n. [REDACTED] del registro particolare, gli immobi-
li in esame passano per la quota di ½ cadauno
della piena proprietà ai coniugi in regime di
comunione legale dei beni, sig. [REDACTED]

[REDACTED] e sig.ra [REDACTED], sopra meglio
identificati ed attuali proprietari dei beni in
esame.

QUESITO "e": "segnali tempestivamente al giudice la
impossibilità di procedere a un completo accertamen-
to per la **incompletezza della documentazione prodot-
ta**, indicando la documentazione mancante al fine di
sollecitare una eventuale integrazione al creditore
procedente; **RISPOSTA:** La documentazione prodotta,
integrata con quanto necessario consultato e ricava-
to dallo stesso CTU, è sufficiente allo svolgimento
dell'incarico.

QUESITO "f": "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"; **RISPOSTA:** Esistono nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di Banca Sella Sud Arditi Galati s.p.a.

Con sede in Lecce e contro [REDACTED] e

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno della piena proprietà - atto Magnano del

[REDACTED] per Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per sorte capitale. Durata anni 25

- pignoramento immobiliare n. 20123 del 16/05/2012 a favore Co.r.e.r. s.r.l. Con sede in Aci Castello C.F.:04302630878 domiciliata presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] sito in Catania alla via Mario Sangiorgi n.37 e contro

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno della piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Catania del

23/04/2012

- pignoramento immobiliare n. [REDACTED] del 01/07/2014 a favore Banca Sella s.p.a. Con sede in Biella

domiciliata presso e nello studio dell'avv.

Aldo Bongiardo sito in Catania al Corso Italia

n.172 e contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di % cadauno della piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Catania del 06/05/2014 sino alla concorrenza di Euro 158.225,31 oltre interessi e spese.

QUESITO "g": "provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la **planimetria del bene** provveda, in caso di diffidenza o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario"; **RISPOSTA:** Detti immobili sono così censiti:

- l'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbri-
cati del Comune di San Giovanni La Punta, al foglio 12, particella 287, sub.13, categoria A/2, classe 2,
consistenza 8 vani, superficie totale 160mq, super-
ficie escluse le aree scoperte 154mq, rendita

€371,85, Via Pietra dell'Ova piano 1.

- Il garage risulta censito nel Catasto Fabbricati

del Comune di San Giovanni La Punta, al foglio 12,
particella 288, sub.24, categoria C/6, classe 2,
consistenza 21mq, superficie totale 21mq, rendita
€50,97, Via Pietra dell'Ova s.n.c. piano S1 (visure
e planimetrie catastali di seguito riportate agli
All.nn.05-06-07-08).

QUESITO "h": "indichi, acquisizione o aggiornamento
del certificato di destinazione urbanistica, la de-
stinazione del/i bene/i prevista dallo strumento ur-
banistico comunale vigente"; **RISPOSTA:** La destina-
zione del bene è di civile abitazione;

QUESITO "i": "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 ri-
spondenza della costruzione alle previsioni del
provvedimento medesimo, e segnalando, anche grafica-
mente, le eventuali difformità e modifiche e gli
estremi degli atti autorizzativi. In caso di esi-
stenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'e-
ventuale avvenuta presentazione di istanze di condo-
no, precisando lo stato della procedura, e valuterà
la conformità del fabbricato al progetto proposto,
segnalando, anche graficamente, le eventuali diffor-
mità;

RISPOSTA: Facendo riferimento a quanto dichiarato nell'atto di compravendita, l'immobile in oggetto è stato costruito in conformità alla licenza edilizia del 20 Agosto 1968 e successiva variante del 30 Novembre 1970, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di San Giovanni La Punta (CT). Con riferimento alla planimetria catastale (All.06) depositata e confrontata col la situazione di fatto, si evince la presenza di una veranda nel balcone sul prospetto Nord-Ovest che dovrà essere rimossa in quanto parzialmente prospiciente su strada pubblica e quindi non regolarizzabile.

QUESITO "j": "verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art.**

40, 6^acomma 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**, 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 relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota"; RISPOSTA: L'immobile, come riportato nell'atto di proprietà, è stato realizzato con apposita Licenza Edilizia pertanto non è necessario presentare alcuna domanda di sanatoria, ma è necessario che venga rimossa una piccola veranda che non può essere regolarizzata in quanto parzialmente prospiciente su area pubblica (corte esterna).

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

QUESITO "l": "elenchi ed individui i beni, eviden-

ziando 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 al loro adeguamento;

RISPOSTA:

L'immobile in oggetto trattasi di un appartamento

per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, con impianto ascensore, sito in Via Sant'Agata n.22, palazzina B2, nel Comune di San Giovanni La Punta.

Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni La Punta al foglio 12, particella 287, sub.13, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale 160mq, superficie escluse le aree scoperte 154mq, rendita €371,85, Via Pietra dell'Ova piano 1. I confini dell'appartamento sono i seguenti: a Nord con vano ascensore e con vano scala comune, a Sud con altro appartamento proprietà terzi, ad Est e ad ovest con spazio libero condominiale salvo più esatti confini.

L'accesso all'immobile avviene da un vano scala comune con le altre unità abitative presenti nello stesso stabile. Oltre all'appartamento è presente anche un garage, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni La Punta, al foglio 12, particella 288, sub.24, categoria C/6, classe 2, consistenza 21mq, superficie totale 21mq, rendita €50,97, Via Pietra dell'Ova s.n.c. piano S1. I confini del garage sono i seguenti: a Nord con la corsia d'accesso, ad Est con altro garage identificato nella planimetria catastale con "interno 1", ad ovest con

altro garage identificato nella planimetria catastale con "interno 3" ed a Sud con altro garage identificato nella planimetria catastale con "interno 6", salvo più esatti confini.

La struttura portante dei fabbricati in cui sono ubicati i due immobili è realizzata con telai in cemento armato e solai in latero-cemento; la copertura è a solaio orizzontale ed i prospetti esterni sono rivestiti con intonaco per esterni. L'accesso all'appartamento al primo piano è, naturalmente, anticipato da un androne comune che, attraverso un vano scala interno ed un impianto ascensore, conduce agli appartamenti soprastanti. L'accesso all'appartamento, composto da cinque vani più accessori, avviene da una porta blindata che immette in un disimpegno collegato al salotto principale dal quale si dirama l'intera abitazione. Nel disimpegno d'ingresso è subito presente un servizio igienico dotato di aero-illuminazione diretta ed a questo segue la cucina, direttamente collegata ad un balcone sul prospetto Sud-Ovest. Allo stesso balcone è collegato anche il suddetto salotto, il quale è anche dotato di una finestra sul prospetto Sud. La zona Est dell'abitazione è, invece, caratterizzata da tre camere da letto (una delle quali matrimoniale), tutte dotate di

aero-illuminazione diretta, ed un servizio igienico che si affaccia sul prospetto Nord-Est. La camera da letto matrimoniale è dotata di collegamento ad un balcone sul prospetto Sud-Est ed un terzo balcone è invece presente nel prospetto Nord-Est, accessibile dal corridoio-disimpegno della "zona notte". Quest'ultimo balcone, tuttavia, è stato chiuso con una struttura precaria ed è, quindi, trasformato in veranda. Le finiture dell'intero immobile sono di ottima qualità, con pavimentazione rivestita in parquet per l'intera abitazione, con l'eccezione dei servizi igienici, idropittura lavabile alle pareti, stile pittura "nuvolato", controsoffitti in cartongesso con annessa illuminazione. Gli infissi esterni sono in legno e alcuni in alluminio, con avvolgibili, le porte interne sono in legno, impianti sottottraccia, metano per cucina e riscaldamenti, è presente un climatizzatore di tipo monosplit nella cucina. L'appartamento si sviluppa su una superficie coperta calpestabile di 140mq a cui si aggiungono 20mq di superficie scoperta (balconi, comprensivo di quello verandato). La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da immobili simili per caratteristiche e consistenza a quello in esame, con civili abitazioni ed alcune attività commerciali.

QUESITO "m": "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";

RISPOSTA:

Si procederà alla valutazione facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato, utilizzando il metodo sintetico comparativo:

Nella seguente stima si farà riferimento ai valori di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, per ubicazione e caratteristiche costruttive, ottenuti sia dalla consultazione di diverse agenzie immobiliari, che tenendo conto delle valutazioni esposte dall' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di Catania. Le indagini di mercato effettuate, relative a fabbricati ricadenti nella zona d'interesse e simili all'immobile in esame per caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche, hanno consentito di identificare il valore medio di mercato degli immobili nella zona oggetto d'interesse. Una volta stabilito il valore unitario medio della zona, occorre introdurre una serie di coefficienti correttivi che consentiranno di stabilire il valore reale dell'immobile.

Per ciascun parametro indicheremo il coefficiente scelto per ciascuno dei due immobili:

Parametro di zona: l'ubicazione dell'immobile, rientrata rispetto alla principale via Madonna delle Lacrime, consente di applicare un valore stimato pari a:

Kz= 0,95

Strutturale: non si riscontrano particolari segni di dissesto e lesioni tali da compromettere la sicurezza strutturale dell'immobile, ma è comunque una struttura datata, per cui la situazione attuale consente di applicare un valore pari a:

Kst= 0,95

di finitura: le caratteristiche di finitura interna, ottime, consentono di applicare un valore pari a:

Kfn= 1,10

impiantistico: la tipologia di impianti considerata la ristrutturazione effettuata nell'appartamento consente di applicare un valore pari a:

Kimp= 1,00

funzionalità: in termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la presenza dell'ascensore, la distribuzione interna degli ambienti, la dimensione dei vani (idonei ad assolvere alle richieste di base per un bene simile) e le dimensioni complessive, si applica un valore pari a:

Kfz= 1,05

di trasformazione: la dimensioni, la posizione, la conformazione e la distribuzione interna fanno considerare coerente l'attuale utilizzazione dell'immobile, per cui si ritiene di poter applicare un valore pari a:

$$Kt = 1,00$$

parametri architettonici: non sono presenti elementi architettonici particolari per cui si ritiene equo applicare un valore pari a:

$$Ka = 0,95$$

parametri conservativi e manutentivi: tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, si ritiene di poter applicare un valore pari a:

$$Ks = 1,05$$

esposizione e luminosità: tenendo conto dell'esposizione dell'immobile e della luminosità dello stesso, si ritiene di poter applicare un valore pari a:

$$Kl = 1,05$$

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ricava un coefficiente globale di cui tenere conto nella valutazione dell'immobile:

$$K_{glob} = Kz * Kst * Kfn * Kimp * Kfz * Kt * Ka * Km * Kl$$

che per l'immobile 1 vale $K_{glob} = 1,09$

Le quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio del Mer-

cato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per gli immobili di pari categoria nella zona in esame stabiliscono che i valori minimo e massimo sono rispettivamente 950€/mq e 1.400€/mq per immobili in condizioni normali, per un valore medio di 1.175,00€/mq. A questa valutazione media applicheremo il coefficiente $K_{glob}=1,09$ calcolato precedentemente che tiene conto delle condizioni e delle caratteristiche del nostro immobile esaminato, per cui si avrà:

valore medio OMI di zona: 1.175,00 €/mq

valore stimato: $1,09 \times 1.175,00 \text{ €/mq} = \underline{1.282,83 \text{ €/mq}}$

Consistenza dell'immobile: Rapporti Mercantili

superficie coperta: 140mq 100 %

superficie scoperta: 20 mq 25 %

Superficie Commerciale: 145 mq

Valutazione Sintetica Comparativa:

$145\text{mq} \times 1.282,83 \text{ €/mq} = 186.010,00 \text{ €}$

che si arrotonda ad **€186.000,00**

Al valore dell'appartamento andiamo ad aggiungere il valore del garage, seguendo lo stesso criterio che tiene conto del valore medio di zona adeguatamente corretto dalle condizioni dello stesso. Le quotazioni OMI forniscono valori che oscillano da 700,00 €/mq a 1.050,00 €/mq, per una media di 875,00€/mq.

Le condizioni scadenti di conservazione dello stesso sono tali per cui il sottoscritto ritiene adeguato un valore di 800,00€/mq. Per cui avremo:

Valutazione Sintetica Comparativa:

$$21\text{mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 16.800,00 \text{ €}$$

che si arrotonda ad **€ 17.000,00**

Pertanto, le due unità immobiliari oggetto di stima si ritiene che abbiano un valore complessivo pari a:

$$186.000,00 \text{ €} + 17.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{203.000,00 \text{ €}}}$$

diconsi Euro Duecentotremila/00

QUESITO "n": "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"; **RISPOSTA:**

Considerato che sono due immobili tra loro indipendenti, sarà possibile procedere alla vendita sia come unico lotto, che come lotti distinti. Nel caso in cui si dovesse optare per la vendita in lotti distinti, questi saranno identificati come segue:

LOTTO 1: appartamento - valore € 186.000,00

LOTTO 2: garage - valore € 17.000,00

QUESITO "o": "alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)

degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati";

RISPOSTA: VEDI ALLEGATO - Rilievo fotografico

QUESITO "p": "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"; RISPOSTA: I debitori sono coniugi in regime di comunione legale dei beni pertanto sono proprietari ciascuno per il 50/100 indiviso.

QUESITO "q": "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 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 precedente"; RISPOSTA: I beni pignorati sono due, un appartamento ed un garage ed i debitori sono entrambi comproprietari di ciascuno dei due immobili per una quota pari al 50/100 cadauno. La valutazione di ciascuno dei due immobili è riportata in risposta al quesito "n".

Tanto dovevasi per mandato ricevuto

Catania, 01/11/2018

Il tecnico