



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

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione Tecnica

Oggetto: Relazione di Stima e Regolarità Urbanistica dei beni pignorati

Giudice: Dott.ssa B. Mangiameli

Procedura: 539/2022

Prossima udienza: _____

Data ____/____/20____

Il tecnico

Ing. Giuseppe Auteri





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

1. ATTIVITA' ESPLETATA

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

2. RISPOSTA AL MANDATO RICEVUTO

Col pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento R. G. Es. 530/22, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni:

- a)** Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;

Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Situazione aggiornata al : 18/07/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ACI CATENA** Codice: **A027**
Foglio: **5** Particella: **62** Subalterno: **25**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **CTU**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	5	62	25	VIA GIACOMO LEOPARDI n. 30 Lotto C Edificio 4 Interno 3 Piano T-1		A07	02	7,5 vani	R.Euro:677,85		

- b)** Autorimessa sita in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 34, piano interrato, avente consistenza pari a 17 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 29, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 17 mq, R.C. € 61,46;



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

Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Situazione aggiornata al : 18/07/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ACI CATENA** Codice: **A027**
Foglio: **5** Particella: **62** Subalterno: **29**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **CTU**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
5	62	29	VIA GIACOMO LEOPARDI n. 34A Lotto C Edificio 4 Interno 1 Piano S1		C06	07	17 m²	R. Euro 61,46		

1) Risposta al quesito a):

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;**

Confina a nordest con corte esclusiva e poi, con altra ditta, a nordovest e a sudest con altri immobili, a sudovest con corte esclusiva e con la via Giacomo Leopardi ove è presente un cancello pedonale che consente l'accesso all'immobile.

- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 34, piano interrato, avente consistenza pari a 17 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 29, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 17 mq, R.C. € 61,46;**

Collocata all'inizio della via, non direttamente comunicante con l'immobile di cui al punto a), confina a sudest con corsia condominiale, a nordest con altro box auto di altra ditta, a nordovest e a sud ovest con terrapieno.



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

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

2) Risposta al quesito b):

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

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

3) Risposta al quesito c):

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento su presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

L'esecutato possiede la nuda proprietà di entrambi i seguenti immobili:

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;**
- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 34, piano interrato, avente consistenza pari a 17 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 29, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 17 mq, R.C. € 61,46.**



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

Sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita dell'23/12/1994 a rogito del Dott. Alessandro Riggio, Notaio in Catania (CT), Rep. n.175823 e trascritto il 29/12/1994 ai nn. 42124/30769. La coniuge dell'esecutato ha acquisito il diritto di usufrutto su entrambi i beni oggetto di pignoramento.

4) Risposta al quesito d):

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

- L'esecutato ha acquisito la nuda proprietà di entrambi i beni: a) e b) con atto di compravendita dell'23/12/1994 a rogito del Dott. Alessandro Riggio Notaio in Catania (CT), Rep. 175823 e trascritto il 29/18/1994 ai nn. 42124/30769. La coniuge dell'esecutato ha acquisito, invece, l'usufrutto.

5) Risposta al quesito e:

Segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione prodotta è risultata esaustiva.

6) Risposta al quesito f:

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

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

Sulla nuda proprietà dei lotti:



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

TRASCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 7431
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 17672 del 04/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 4063 del 25/07/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

7) Risposta al quesito g:

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

- a)** Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;
- b)** Autorimessa sita in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 34, piano interrato, avente consistenza pari a 17 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 29, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 17 mq, R.C. € 61,46.

Gli immobili risultano conformi rispetto alle planimetrie catastali a meno della presenza di due verande realizzate lungo la parete nord dell'immobile di cui al punto a), una al piano terra e l'altra al piano primo.

8) Risposta al quesito h:

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

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



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

9) Risposta al 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 rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà le eventuali difformità;

Entrambi gli immobili sono stati regolarmente realizzati in conformità alla concessione edilizia n. 28/88 approvata il 06/11/1989 rilasciata dal sindaco del Comune di Aci Catena e successive varianti del 06/11/1989 e del 26/06/1992.

L'unica difformità consiste nella realizzazione di superfici verandate sul prospetto nord, sia la piano terra che al primo dell'immobile di cui al punto a).

Tale difformità può essere facilmente sanata tramite la presentazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), che comporterà la corresponsione di una sanzione, pari a 1000,00 € (avendo realizzato l'opera senza inoltrare apposita documentazione), somma a cui andrà aggiunto, oltre a quanto dovuto per legge, pari a 25,00 € al mq di superficie verandata, l'onorario da corrispondere al tecnico di fiducia per la redazione degli elaborati tecnici e per la redazione della nuova pratica di accatastamento. Il tutto può essere stimato pari ad una spesa totale di circa 4000,00 €.

10) Risposta al quesito j:

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via



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

approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

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

11) Risposta al quesito k:

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Immobile a)

- a)** Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla consorte detentrica dell'usufrutto dell'immobile e dal figlio maggiorenne.

Immobile b)

- b)** Autorimessa sita in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 34, piano interrato, avente consistenza pari a 17 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 29, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 17 mq, R.C. € 61,46.



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

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato ma è stato impossibile procedere ad un esaustivo sopralluogo in quanto stracolmo di merce.

12) Risposta al quesito I:

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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Gli immobili in esame sono:

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;
e
- b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 34, piano interrato, avente consistenza pari a 17 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 29, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 17 mq, R.C. € 61,46.

Insistono entrambi nello stesso complesso edilizio e, quindi per entrambi, si ha la medesima descrizione del contesto.

Contesto



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

Gli immobili in esame sono situati all'interno di un'area a esclusiva destinazione residenziale. Il complesso è costituito da sole villette a schiera con aree attrezzate comuni come un campetto di calcetto e un'area di sgambamento per cani.

L'intero complesso edilizio, pur essendo di libero accesso agli avventori (non vi sono barriere o cancelli al suo ingresso) risulta molto tranquillo e con poco traffico veicolare in quanto la viabilità interna non conduce in alcun altro luogo se non le case dei residenti.

Pur facendo parte del comprensorio del Comune di Aci Catena è più semplice usufruire dei servizi e delle attività che insistono nel confinante Comune di Aci Sant'Antonio. All'uscita del complesso edilizio è presente, ad un centinaio di metri, un supermercato utile a fornire tutto il necessario per le materie di prima necessità e con, al suo interno, una parafarmacia. Poco distante dal succitato supermercato insiste il campo da calcio comunale del Comune di Aci Sant'Antonio e, poco più avanti il centro abitato del succitato Comune ove sono presenti tutte le attività commerciali, ricreative e sociali comuni ad ogni paese come asili, scuole, parrocchie, posta, carabinieri, ecc.

Il raggiungimento di tali attività è, però, condizionato all'utilizzo di un mezzo proprio di locomozione in quanto troppo distanti da raggiungere a piedi e la zona non è servita dal trasporto pubblico.

Descrizione dei lotti

- a) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;**

L'immobile, terzo partendo dal basso, di una serie di villette a schiera, è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e tamponature (pareti perimetrali) con mattoni in terracotta con doppia foderà (mattoni da 8 cm di spessore lunga la superficie interna e da 12 centimetri lungo la superficie esterna). La copertura è a falde inclinate con finitura con coppi in terracotta. Sono presenti doppi infissi (uno interno a vetri e uno esterno con scuri alla veneziana).

Si sviluppa su due elevazioni fuori terra e ha due affacci liberi lungo i prospetti nord e sud. Lungo gli altri prospetti insistono altri immobili facenti parte della schiera di villette.





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

Sulle superfici esterne del prospetto nord, sia al piano terra sia al primo, sono state realizzate delle verande e lo scrivente non è riuscito a pervenire al provvedimento autorizzatorio rilasciato dagli uffici competenti.

L'ingresso si ha attraverso piccolo portoncino pedonale, prospiciente la pubblica via, superato il quale si presenta un breve vialetto con, alla fine, una mezza dozzina di gradini che conducono allo spazio antistante il prospetto sud ove è situato l'ingresso alla struttura.

Si accede in un ampio salone ove trovano posto un spazio da dedicare a salotto e uno da dedicare al tavolo da pranzo con annesso mobilio di servizio. Attraverso questo vano si può accedere sia al piano superiore, attraverso una scala in cemento che si sviluppa lungo la parete ovest a confine con l'adiacente villetta che compone la schiera, sia all'ampio vano cucina con inframezzato un piccolo disimpegno su cui affaccia la porta del bagno. Uscendo dalla cucina verso l'area esterna si ha la presenza di un piccolo terrazzo che è stato verandato senza la richiesta di alcuna autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e, attraverso questo, posto ad un livello inferiore, si ha un'altra zona a verde (oltre quella presente dinnanzi all'ingresso della struttura) e il dislivello tra il piano di calpestio del piano terra è superato attraverso una piccola scala in ferro.

Al piano superiore si ha la zona notte con la presenza di tre vani ed un bagno collegati da un piccolo corridoio e in disimpegno in prossimità dello sbarco delle scale.

Anche a questo livello, così come al piano inferiore, i balconi sono stati verandati senza la preventiva richiesta di alcun provvedimento autorizzatorio.

Le finiture sono corrispondenti all'epoca di realizzazione così come tutti gli impianti (elettrico, idrico e termico).

La coperture è a doppia falda con finitura realizzata con coppi in terracotta.

Confina a nord area verde privata di altra ditta, a est e a ovest con altre villette a schiera facente parte dello stesso complesso edilizio e a sud con la pubblica via.

Le superfici calpestabili che costituiscono l'immobile possono essere così riassunte:

Piano terra

Salone - Soggiorno	sup.	31,00 mq;
Disimpegno	sup.	3,80 mq;



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

Bagno	sup.	4,00 mq;
Cucina	sup.	14,85 mq;
Scala	sup.	5,70 mq;

La superficie utile totale dell' immobile è pari a: Tot. 59,35 mq

Piano primo

Camera 1	sup.	13,40 mq;
Camera 2	sup.	14,20 mq;
Camera 3	sup.	15,85 mq;
Bagno	sup.	7,15 mq;
Disimpegno	sup.	4,40 mq;

La superficie utile totale dell' immobile è pari a: Tot. 55,00 mq

L'altezza utile interna è misurabile in mt 2,77.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione con impianti e finiture risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile e risulta privo di impianto di riscaldamento.

- Superfici accessorie

Veranda Piano terra	sup.	10,10 mq;
Terrazzino ingresso	sup.	15,40 mq;
Veranda Piano primo	sup.	10,10 mq;
Balcone piano primo	sup.	14,85 mq;
Corte esclusiva lato sud	sup.	65,60 mq;
Corte esclusiva lato nord	sup.	51,80 mq;

b) Autorimessa sita in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 34, piano interrato, avente consistenza pari a 17 mq e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 29, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 17 mq, R.C. € 61,46.

Le villette a schiera di cui fanno parte gli immobili pignorati si sviluppano lungo una strada in salita e i box auto sono stati realizzati alla base del complesso e la loro copertura, oltre a quella realizzata sull'area di manovra per consentire l'accesso ai veicoli, costituisce il terrazzo della prima villetta della schiera. Non è, quindi, possibile passare direttamente dal garage all'abitazione ma è necessario percorrere a piedi la pubblica via.



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

L'intera struttura ove sono collocati i box auto necessita di essere ristrutturata e riguardo l'interno lo scrivente non è stato in grado di scendere nei particolari in quanto risultava occupato in tutto il suo volume da materiale e scatoloni.

Box auto

sup. 17,00 mq;

13) Risposta al quesito s:

Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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);

- c) Abitazione di tipo civile sito in Aci Catena, Via Giacomo Leopardi n. 30, piano terra e piano primo, avente consistenza pari a 7.5 vani catastali e registrato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 5, part. 62, sub. 25, cat. A/7, cl. 2, vani 7.5, R.C. € 677,85;

PREMESSA

Per stabilire il più probabile valore di mercato lo scrivente valuterà la Superficie Commerciale commerciale (Sc) data dalla somma tra la Superficie coperta lorda (somma delle superfici calpestabili più le pareti sia interne che di confine) e una percentuale delle superfici accessorie e delle pertinenze (cortili, terrazzi, balconi....). Una volta determinata la Superficie Commerciale (Sc) la si moltiplicherà per una serie di coefficienti (TP, PE, Pr...) che caratterizzano il bene e la sua appetibilità, che saranno ampiamente descritti e giustificati in seguito, al fine di ottenere la Superficie Virtuale (Sv) dell'immobile.



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

$$S_v = S_c \times (TP \times PE \times Pr....)$$

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

$$V_m = S_v \times P$$

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

1. Superficie coperta lorda

Tra le superfici che contribuiscono a determinare l'intera superficie coperta lorda dell'unità, verranno distinte quelle interne, attinenti alla residenza (compresi i locali accessori quali bagni, ripostigli etc. etc.), da quelle esterne, specificatamente di servizio che possono trovare posto tanto all'interno della struttura principale, ma non direttamente comunicanti con la parte destinata a residenza, quanto al di fuori.

1.1. Superfici esterne

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

1.1.1. Balconi e terrazzi

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





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

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

1.1.2. Terrazzi

Il terrazzo, offrendo uno spazio maggiore rispetto al balcone, può essere attrezzato anche con tavolini, poltrone, barbecue, ecc... verrà valutato in funzione della sua superficie e della sua fruibilità (facilità di essere raggiunto e goduto senza doversi spostare di livello).

Avremo quindi:

Terrazzo	Coefficiente
<i>A livello (fino a 25 mq)</i>	<i>30%</i>
<i>A livello (eccedente i 25 mq)</i>	<i>10%</i>
<i>Fuori livello (fino a 25 mq)</i>	<i>15%</i>
<i>Fuori livello (eccedente i 25 mq)</i>	<i>5%</i>

1.1.3. Veranda

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

1.1.4. Giardino

Sembra valido allo scrivente trarre indicazione dalla direttiva catastale che nell'indicare i criteri generali per la determinazione della superficie catastale per immobili simili a quelli in esame che stabilisce di computare la superficie del giardino nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie coperta dell'immobile e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.



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

2. Parametri e coefficienti correttivi

2.1. Tipologia (T)

Si può distinguere, per la tipologia di immobile in esame, le ville dai villini a seconda di quante unità abitative siano contenute in un unico blocco edilizio. Partendo dalle strutture unifamiliari definite “villa” che rappresentano il massimo della qualità residenziale si prosegue con unità abitative unifamiliari, bifamiliari, ecc., con un decremento dei valori dei coefficienti. Si ha quindi:

Tipologia	Coefficiente
<i>Unifamiliare</i>	<i>1,00</i>
<i>Bifamiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>Trifamiliare</i>	<i>0,95</i>
<i>Quadrifamiliare</i>	<i>0,92</i>
<i>Esafamiliare</i>	<i>0,90</i>

2.2. Esposizione (CE)

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

Ne consegue che attribuendo il valore 1.00 al coefficiente per esposizione prevalentemente assoluta, si scenderà al valore minimo di 0.93 per l'unità che avrà l'unica esposizione verso il nord.

ESPOSIZIONE	Coefficiente
<i>Non assoluta (Nord)</i>	<i>0,93</i>
<i>Scarsamente assoluta</i>	<i>0,95</i>
<i>Discretamente assoluta</i>	<i>0,98</i>
<i>Prevalentemente assoluta</i>	<i>1,00</i>

2.3. Affaccio (CA)

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

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

Si ha quindi:

AFFACCIO	Coefficiente
<i>su un solo lato</i>	<i>0,94</i>
<i>su due lati</i>	<i>0,96</i>
<i>Su tre lati</i>	<i>0,98</i>
<i>Su quattro lati</i>	<i>1,00</i>

2.4. Vista (CV)

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

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



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

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

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

2.5. Stato conservativo interno (SCi)

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

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

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

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



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

Si potrebbe incorrere in stati conservativi intermedi a quelli considerati fin qui, si potrà verificare il caso in cui lo stato generale dell'immobile, pur se non ristrutturato, non obblighi l'acquirente a dover intervenire sugli impianti; sarà allora sufficiente un intervento parziale, limitato magari alla sola tinteggiatura o ad altri piccoli interventi di ripristino. Altro caso da prendere in esame sarà quello in cui ci si dovesse venire a trovare in presenza di un appartamento ristrutturato totalmente, ma da un certo numero di anni (maggiore di dieci), che ci dovrà far riflettere sugli impianti e sui rivestimenti, che potrebbero risultare datati.

Si ha quindi:

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

2.6. Stato conservativo esterno (SCe)

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

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

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

2.7. Servizi e beni comuni

Spesso ville e villini fanno parte di complessi immobiliari anche estesi con un tessuto viario che può essere sia privato che pubblico e che scelgono di affidare un servizio di controllo per la sicurezza generale a uno o più incaricati che svolgono questa mansione agli ingressi



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

in postazioni fisse; si è in presenza di un vero e proprio servizio di guardiania a cui va riconosciuto, seppur minimo, un apprezzamento di valore con un corrispondente coefficiente incrementativo.

Sarà pure positivamente apprezzabile, l'esistenza all'interno del complesso di aree in proprietà comune attrezzate per il gioco dei bambini o dove siano stati realizzati dei veri e propri impianti per lo sport (piscina, campo da tennis...). Anche in questo caso sarebbe eccessivo, considerato il gran numero di unità sulle quali ripartire pro quota la consistenza di questi beni, indagare sul costo di costruzione, sarà comunque da ritenere congruo dare un apprezzamento qualitativo all'esistenza di tali strutture e che possono essere valutate nel seguente modo:

Servizi e Beni Comuni	Coefficiente
<i>nessuno</i>	<i>1,00</i>
<i>Area sgambamento per cani</i>	<i>1,01</i>
<i>Area giochi</i>	<i>1,02</i>
<i>guardiania/portierato</i>	<i>1,02</i>
<i>Impianti sportivi</i>	<i>1,03</i>

3. Determinazione della superficie commerciale

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

Gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono elencati nella prima colonna della seguente tabella mentre nella seconda colonna se ne è indicata la superficie netta. Nell'ultima colonna è stato inserito o un incremento del 15% per tenere conto dello spessore delle murature o una riduzione in percentuale delle superfici esterne (balconi e terrazze). Nell'ultima riga è stato poi riportato il valore della superficie commerciale totale:

<i>Superfici interne</i>		
<i>Piano terra (P.T.)</i>		
	<i>consistenza (mq)</i>	<i>sup. con incremento del 15% (mq)</i>
Salone - Soggiorno	<i>31</i>	<i>35,65</i>
Disimpegno	<i>3,8</i>	<i>4,37</i>



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

Bagno	4	4,6
Cucina	14,85	17,07
Scala	5,7	6,55
Superficie Utile (P.T.)	Sub. Tot.	68,25
Piano primo (P.P.)		
Camera 1	13,4	15,41
Camera 2	14,2	16,33
Camera 3	15,85	18,23
Bagno	7,15	8,22
Disimpegno	4,4	5,06
Superficie Utile (P.P.)	Sub. Tot.	63,25
Superficie Commerciale interna (mq)		131,50
Superfici esterne		
	consistenza (mq)	Sup. Comm. (mq)
Veranda (Piano terra)	10,10	50% 5,05
Veranda (Piano primo)	10,10	50% 5,05
Terrazzino ingresso	15,40	30% 4,62
Balcone (Piano primo)	14,85	33% 4,90
Corte esclusiva lato sud	65,60	
Corte esclusiva lato nord	51,80	
Totale corte esclusiva (mq)	117,40	
Fino alla concorrenza della superficie coperta dell'immobile (pari a 68,25 mq)		10% 6,82
Eccedenza rispetto alla superficie coperta dell'immobile (pari a 117,40 - 68,25 = 49,15 mq)		2% 0,98
Box auto		50% 8,50
Superficie Commerciale esterna (mq)		31,31

Superficie Commerciale Totale mq 162,80



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

N.B. Lo scrivente ha ritenuto congrua la vendita di entrambi i beni in un unico lotto in quanto un immobile privo di box auto perde la possibilità, oltre alla salvaguardia del mezzo, di avere uno spazio ove riporre attrezzature varie, ad es. di utilizzo prettamente stagionale.

4. Determinazione dei parametri

<i>Tipologia Parametro</i>	<i>Parametro scelto</i>	<i>Relativo coefficiente</i>
TIPOLOGIA	Unifamiliare	1,00
ESPOSIZIONE	Discretamente assolata	0,98
AFFACCIO	Su due lati	0,96
VISTA	Prevalentemente libera	1,00
STATO CONSERVATIVO INT.	Abitabile non ristrutturato	1,00
STATO CONSERVATIVO EST	Media manutenzione	1,00
Stato Conservativo esterno	Scadente Manutenzione	0,95
SERVIZI E BENI COMUNI		
SERVIZI E BENI COMUNI	Area sgambamento per cani	1,01
	Area giochi	1,02
	guardiania/portierato	1,02
	Impianti sportivi	1,03
Coefficiente moltiplicativo		0,9673

5. VALUTAZIONE

Un'indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame e col supporto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato, alla data odierna, stimato pari ad 1'100,00 €/mq.



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



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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **CATANIA**

Comune: **ACI CATENA**

Fascia/zona: **Periferica/AREA%20PERIFERICA%20-%20C.DA%20S.LUCIA,%20PIGNO,%20MAR
CHESANA,%20EREMO%20S.ANNA,%20ACI%20S.FILIPPO**

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

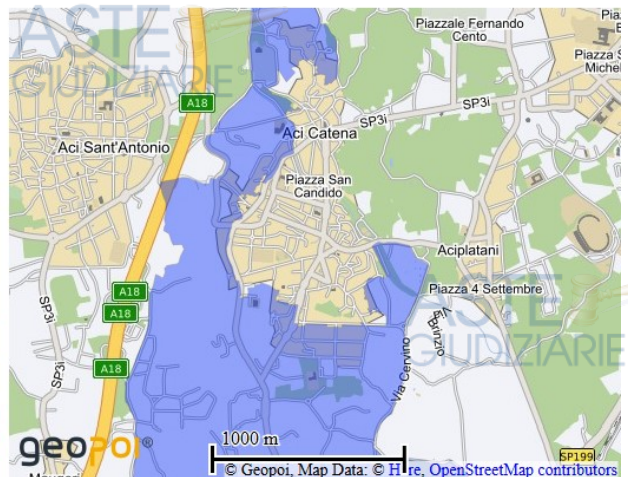
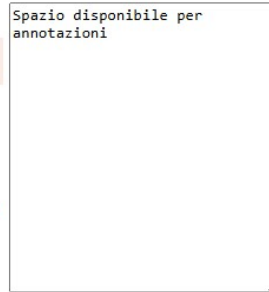
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1150	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	720	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	Normale	500	750	L	2,3	3,4	L
Box	Normale	700	1050	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	3,2	4,7	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Il valore individuato, moltiplicato per il Valore di Stima (Vs), determina il valore cercato, si ha dunque:

$$1'100,00 \text{ €/mq} \times 162,81 \text{ mq} \times 0,9673 = 173'243,45 \text{ €}$$

il valore finale della stima del **Lotto 1** può, quindi, essere assunto pari, arrotondando, a:

173'000,00 €

5.1. Stima del valore del diritto di abitazione e della nuda proprietà

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato (la moglie dell'esecutato ha mantenuto il diritto di usufrutto), il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di abitazione, così come



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

l'usufrutto, è funzione della data di nascita di chi detiene tale diritto e dell'aspettativa di vita.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula:

$$U = R \frac{(1+r)^n - 1}{r} \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$

ove U = valore dell'usufrutto;

R = redditi futuri netti traibili dall'usufruttuario nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n= numero di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuaria (Valore desunto dalle ultime tabelle di sopravvivenza della popolazione femminile in Provincia di Catania pubblicate dall'Istat)

r = tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale).

$R = 3,95 \text{ €/mq} \times 162,81 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 7'717,20 \text{ €}$ (ricavo annuo medio per locazione inerente civili abitazioni nella zona periferica del comune di Aci Catena desunto dalla tabella 1)

$R = 7'717,20 \text{ €}$

$r = 7'717,20 \text{ €} / 173'000,00 \text{ €} = 0,0445$

Chi detiene il diritto di abitazione è nata il 05/07/1958 quindi, ad oggi, ha 66 anni. Tenuto conto di un'aspettativa di vita di 83,3 anni (dati Istat per la provincia di Catania) si ha:

$n = 17,3$

si può quindi desumere il valore del **diritto d'usufrutto** che è pari a: **91'723,80 €**





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

Di conseguenza il valore della nuda proprietà ammonta a:

173'000,00 € - 91'723,80 € = **81'500,00 €**

Tenuto conto delle spese necessarie per regolarizzare la veranda, stimate in 5'500,00 €, si ottiene un prezzo a base d'asta pari a:

76'500,00 €

14) Risposta al quesito t:

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Considerata l'assenza di garanzia per i beni venduti lo scrivente ritiene di attribuire una riduzione pari al 10% del prezzo di stima calcolato, si ha dunque, arrotondando:

65'000,00 €

15) Risposta al quesito u:

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

I Lotti possono essere venduti sia singolarmente che separatamente ma, al fine di massimizzare il profitto, lo scrivente suggerisce di procedere mettendo in vendita i due immobili in un unico lotto in quanto l'intero complesso è costituito da il box auto di esclusiva proprietà e l'immobile risulta sicuramente più appetibile.

16) Risposta al quesito v:



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

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;

In ottemperanza a quanto disposto dal mandato conferitomi, alla presente si allegano n° 31 foto digitali; attraverso queste è possibile rendersi conto delle attuali condizioni dei lotti interessati dal pignoramento.

17) Risposta al quesito w:

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
degli immobili è stato pignorato il solo diritto di nuda proprietà intestata per intero all'esecutato.

18) Risposta al quesito x:

Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.
A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "Incomoda divisibilità", quale 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





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

eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

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

- Allegato "EM" – Estratto di mappa;
- Allegato "FO" – Nr. 34 Foto digitali;
- Allegato "Vip-1" – Visura Ipotecaria immobile "1";
- Allegato "Vip-2" – Visura Ipotecaria immobile "2";
- Allegato "VS" – Verbale di Sopralluogo;
- Allegato "PL-1" – Planimetria Catastale immobile "1";
- Allegato "PL-2" – Planimetria Catastale immobile "2";
- Allegato "PLR-1" – Planimetria da Rilievo immobile "1";

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

Aci Catena, lì 20/07/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giuseppe Auteri

