



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. Filadelfo Tornabene

Via Etna, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®
Relativa alla

Procedura **547 / 2020 Reg. G. Es**

APPARTAMENTO Per Civile Abitazione Piano Primo

+ BOX GARAGE al Piano Cantinato

Via Paolo Orsi n. 33/A, - Mascali (Ct)

GIUDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®
dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

PROMOSSO DA: Creditore Procedente

NEI CONFRONTI DI : Debitori Esecutati

INTRODUZIONE

La perizia di stima assieme agli allegati è stata inviata al creditore procedente via pec e al debitore via raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una breve premessa, lo schema è quello di domanda e risposta secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento della perizia.*

| TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI | | |
|--|---|--|
| Localizzazione: Appartamento +Garage sito a Mascali in Via Paolo Orsi 33/A | | |
| 1 | Quota Proprietà | Il compendio immobiliare è in quota ai debitori esegutati per l'intera proprietà, acquistato in comunione legale dei beni nel 2004. In merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, il creditore procedente ha proceduto a eseguire trascrizione per accettazione tacita di eredità dei danti causa degli esegutati (<i>Allegato 6B/1</i>) |
| 2 | Tipo immobile | Appartamento posto al piano primo composto da 4 vani + accessori (<i>cucina, bagno, lavanderia, disimpegni</i>) e vano garage posto al piano cantinato, situati in un fabbricato facente parte di complesso edilizio composto da due piccole palazzine |
| 3 | Stato manutenzione | Sufficiente, aree esterne sufficienti, con necessità di piccoli interventi per manifestazioni di umidità localizzata, cancello carrabile condominiale non funzionante e per quanto riferito ascensore del fabbricato dove è sito l'appartamento non funzionante, per quanto segnalato |
| 4 | Situazione Urbanistica | Il fabbricato è stato realizzato con C.E n. 4983/1996, successivo P.d.C. n. 11/2010; è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità/agibilità n. 3/2010 (<i>Allegato 5</i>) – sono presenti difformità consistenti nella presenza di un vano finestra nella facciata lato est e di una veranda nel balcone lato sud-ovest |
| 5 | Parti da regolarizzare o demolire | Per le difformità indicate, prima va presentato progetto di sanatoria al Comune, alla SS.BB.CC. e a tutti gli enti preposti; successivamente va aggiornata la planimetria catastale, nonché l'elaborato planimetrico per un errore di indicazione della giusta dimensione dell'appartamento |
| 6 | Presunto Valore Finale immobile, da giudizio di stima | Il presunto prezzo medio di mercato del compendio immobiliare a cui di seguito vengono applicate detrazioni |
| 7 | Detrazioni da mandato e necessarie | Detrazioni applicate |
| | | PRESUNTO VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO |
| | | € 122.197,71 |
| | | - €43.439,54 |
| | | € 79.000,00 |



Indice

| | |
|--|-------|
| 1. Quadro sintetico relazione di perizia | 4 |
| 2. Premessa..... | 7 |
| 3. Svolgimento operazioni peritali..... | 8 |
| 4. Risposta ai Quesiti..... | 9 |
| 5. Determinazione superficie commerciale..... | 21-22 |
| Metodi di stima..... | 23 |
| Determinazione Valore di Mercato..... | 24-27 |
| 6. Conclusioni Finali..... | 28 |
| ElencoAllegati..... | 29 |
| Certificato di destinazione urbanistica..... | 30 |



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. –SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE – OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA

DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV. - PROC. 547-2020 R.G.ES

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

| Numero Quesito | QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R | Indice Relazione |
|----------------|--|------------------|
| a) | <p>Q – Identifichi esattamente i beni pignorati</p> <p>R – Oggetto della procedura esecutiva immobiliare sono: un appartamento posto al piano primo e un garage posto al piano cantinato sito a Mascali (Ct) in via Paolo Orsi 33/A.</p> <p><u>DIFFORMITA'</u></p> <p>Sono state rilevate difformità alla planimetria catastale dovute all'assenza di una finestra presente nella facciata lato est e di una veranda, entrambe prive di autorizzazioni, salvo documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza.</p> <p>Il compendio immobiliare è censito al Catasto del Comune di Mascali (Allegato 4):</p> <p>➤ <u>Fg. 26 part. 552 sub. 9 - piano primo</u> (Fig. 5-7) categoria A/2;</p> <p>➤ <u>Fg. 26 part. 552 sub. 26 – garage piano S1</u> (Fig. 4-6) categoria C/6; <u>-CONFINI</u> (Fig. da 4 a 8)</p> <p>L'appartamento al piano primo confina nel suo insieme: a nord con aree condominiali, vano scale e appartamento dello stesso piano di altra ditta, a sud in parte con aree condominiali poste al piano cantinato e in parte con fabbricato di altro complesso edilizio, a ovest in parte con aree condominiali a piano cantinato e in parte con area privata a piano terra (anche se complessivamente ha veduta sulla strada comunale via <i>Mattarella</i>), a est con aree condominiali a piano terra su cui si affaccia;</p> | Pag.9 |
| b) | <p>Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento</p> <p>R – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione (Allegato 6C- 6E), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento;</p> | Pag.15 |
| c) | <p>Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore</p> <p>R – Il bene è in capo ai debitori esecutati, nella quota di 1/1, per acquisto con contratto di compravendita del 2004 (Allegato 6D);</p> | Pag.15 |
| d) | <p>Q – Accerti l'esatta provenienza del bene</p> <p>R – proprietà 1/1 dei debitori esecutati (ved. Quesito nel dettaglio);</p> | Pag.16 |
| e) | <p>Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta</p> | |

| | | |
|----|--|-----------|
| | R – La documentazione agli atti risulta sufficiente ad individuare il compendio immobiliare. In merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, parte creditrice ha eseguito trascrizione per tacita accettazione di eredità dei danti causa degli esecutati; | Pag.16 |
| f) | Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli R – <u>Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 29/06/2023 (Allegato 6A) e nella relazione notarile (Allegato 6B) a cui si rinvia, in sintesi: Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 13/02/2004 nn. 6924/141; Trascrizione Atto di Pignoramento del 03/09/2020, nota del 01/10/2020 ai nn. 37723/24291;</u> | Pag.16 |
| g) | Q – provveda alla identificazione catastale dell'immobile R – ved. Quesito lett. A); | Pag.16 |
| h) | Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene R – Dal CDU (Allegato 1) del 27/04/2023 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda, e Particelle censite al Catasto Terreni del Fg. 26 ai nn. 552 e ricade in ZTO "B2" edificabile; | Pag. 17 |
| i) | Q – In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica..... R – trattasi di edificazione residenziale privata; | Pag. 17 |
| j) | Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica R – in data 16/09/1996 veniva rilasciata concessione edilizia con numero pratica n. 4983 su relativo progetto (Allegato 5A-5A/1/2/3); in data 13/04/2010 veniva rilasciato Permesso di Costruire in Variante N.11/2010 con prat. 6338 (Allegato 5B-5B/1 – con annesso progetto di variante);3) in data 13/05/2010 veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 03/2010 (Allegato 5C-5C/1); 4) in data 07/05/2001 veniva rilasciata conformità statica (Allegato 5D-D/1); 3) in data 14/07/2000 veniva depositato collaudo statico (Allegato 5E); DIFFORMITA' : sono state riscontrate delle difformità relative a una finestra non presente nel progetto, sul prospetto lato est relativa al vano 1 (Fig. 7-8 Foto 2 -16 Allegato 3) e, a quanto sembra, presente anche agli altri piani; si riscontra anche una veranda irregolare nel balcone lato sud-ovest; | Pag. 17 |
| k) | Q – verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare R – <u>come meglio trattato nel quesito specificato va presentato progetto di sanatoria e sostenuti dei costi;</u> | Pag.18-19 |
| l) | Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi R – Al momento del sopralluogo negli immobili erano presenti i debitori esecutati e la propria famiglia; | Pag.19 |
| m) | Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita R – Appartamento per civile abitazione, sito a Mascali in Via Paolo Orsi 33/A, composto da 4 vani oltre accessori (disimpegno, cucina vivibile, bagno e lavanderia) posto al piano primo e da un vano garage posto al piano cantinato, situati in un fabbricato condominiale indicato alla | Pag.20 |

| | | |
|----|--|--------|
| | <p>lettera "B" del complesso edilizio. L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione è dotato di impianto di riscaldamento, elettrico, telefonico, citofonico e acqua. In linea di massima sia il fabbricato che l'appartamento, nelle loro condizioni generali, al di là di localizzati ammaloramenti, cancello carrabile e ascensore non funzionanti, di qualche macchia di umidità nella facciata e magari qualche altro ammaloramento non visibile al sopralluogo, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione. Altezza interna appartamento 2,70 m circa, garage h 3,00 m circa. Superficie commerciale appartamento 137 mq circa, garage 26 mq circa commerciali Per le irregolarità riscontrate occorrerà presentare un progetto di sanatoria, come meglio riferito <i>AL Quesito J-K</i>. Da quanto riferito dal debitore eseguito in sede di sopralluogo, il Condominio, al momento, non ha amministratore e le spese necessarie vengono suddivise tra i condomini all'occasione;</p> | |
| | <p>Q – determini il valore di ciascun immobile</p> <p>R – valore del compendio immobiliare, tenuto conto della situazione di difformità e di alcune parti che necessitano manutenzione si ha: appartamento (€ 109.600,00 + € 112.731,43)/2 = € 111.165,71 garage (€ 10.800,00 + € 11.264,00)/2 = € 11.032,00 TOTALE COMPENDIO = € 122.197,71 a cui si applicano LE RIDUZIONI da mandato e necessarie, stimate in via presunta e forfettaria, in: 1) presunti costi per Oneri Tecnici necessari a completare la pratica di sanatoria, aggiornamento Planimetria e eventuali sanzioni SS.BB.CC. e altri si Stima in via forfettaria € 10.000,00 2) presunti costi per eventuale manutenzione di ascensori, cancelli e altre parti non comunicate (<i>data l'assenza di un amministratore che ne faccia resoconto</i>) € 9.000,00 3) Riduzioni da Mandato sull'assenza di garanzia da eventuali vizi 20% € 24.439,54 4) TOTALE DETRAZIONI - €43.439,54 Presunto prezzo di finale di stima arrotondato, da porre a base d'asta € 79.000.00</p> | |
| o) | <p>Q – indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</p> <p>R – La vendita del compendio immobiliare va effettuata in unico lotto;</p> | Pag.27 |
| p) | <p>Q – alleghi idonea documentazione fotografica</p> <p>R – l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 –</p> | Pag.27 |
| q) | <p>Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</p> <p>R – il bene è dei debitori esecutati per intero, in comunione legale dei beni;</p> | Pag.27 |
| r) | <p>Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</p> <p>R- il compendio non va frazionato</p> | Pag.28 |

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE - Proc. 547/2020 R.G. Es.

G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

2. PREMESSA

In data 01/03/23 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel procedimento n. 547/2020 REG. Es., con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto ing. Filadelfo Tornabene iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etnea – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUESITI È RIPORTATO

NEL CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU, come da mandato fissava sopralluogo mediante raccomandata alla parte esecutata, pec al creditore procedente e al custode nominato, (*Allegato 7*), per il 30/03/2023 alle ore 15.00 presso l'immobile oggetto di procedura sito a Mascali in via Paolo Orsi 33/A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno dell'appuntamento, all'orario fissato, erano presenti il debitore esecutato e il Custode nominato. Pertanto, il CTU procedeva alle operazioni peritali alla presenza del debitore esecutato che assisteva alle operazioni nonché del custode nominato. Veniva eseguito rilievo fotografico e metrico dei luoghi, si concludevano le operazioni alle ore 16.30.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente veniva acquisita documentazione urbanistica e catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

- 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.*

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare è un appartamento posto al piano primo e un garage posto al piano cantinato, situati in un fabbricato (*Palazzina "B"*) facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine (*Foto da 1 a 9 Allegato 3*), realizzato verso la fine degli anni 90. Localizzato in zona suburbana del comune di Mascali, in via Paolo Orsi n. 33/A, vicino al centro e a pochi minuti dalle spiagge di Fondachello di Mascali.

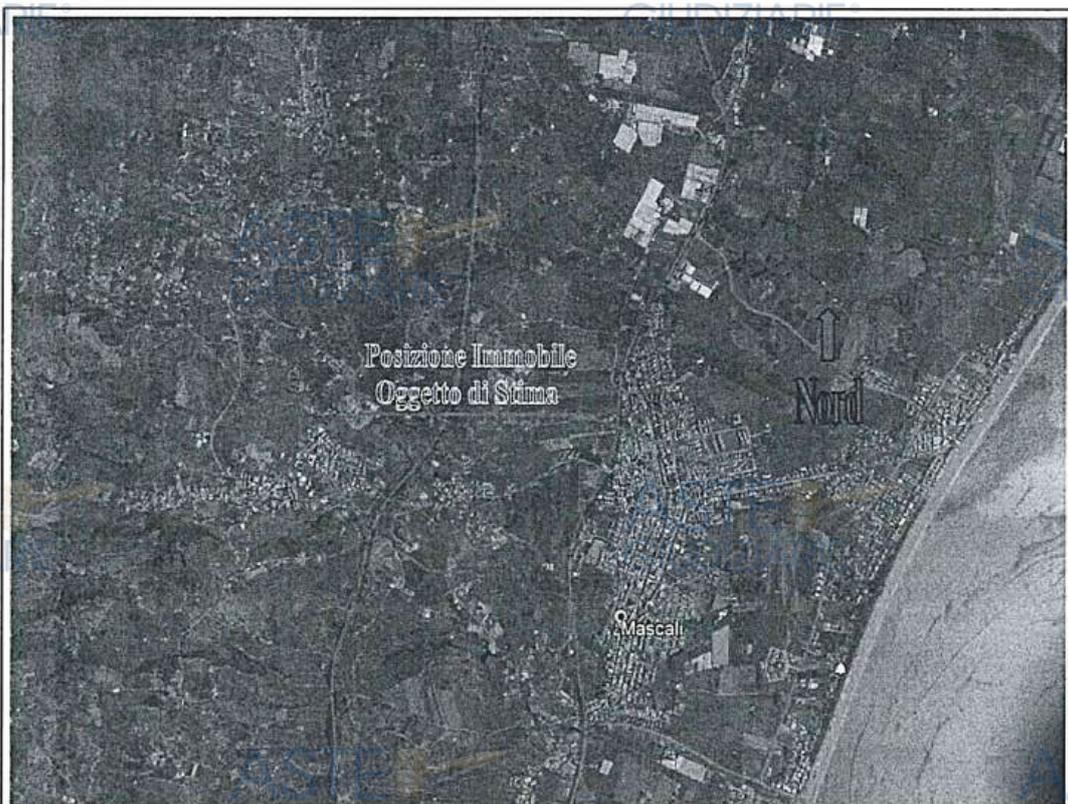


Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google Earth

➤ **Difformità dal punto di vista urbanistico** (*Ved. Quesito J pag. 18*)

Dagli atti messi a disposizione dal Comune è stata riscontrata qualche difformità rispetto al progetto depositato (*Allegato 5 Fig. 9-10*): presenza di una finestra nella facciata lato est e di una veranda in un balcone lato sud-ovest dell'appartamento (*Fig. 7-8*). Il tutto *come meglio sarà chiarito ai quesiti j) e k)*.



Fig. 2 Inquadramento Complesso Edilizio e Fabbricato- da Google Earth

➤ DIFFORMITÀ DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE

Nella planimetria catastale e progettuale dell'appartamento non è rappresentata la finestra esterna del vano 1-lato est (Fig. 7-8-10), nonché la veranda esterna lato sud/ovest; nell'elaborato planimetrico non è rappresentata la giusta dimensione dell'appartamento sub. 9 (Fig. 5); *prima procedere all'aggiornamento della planimetria catastale occorrerà presentare specifica pratica urbanistica agli Enti preposti*, mentre l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico per questioni di convenienza si consiglia farlo contemporaneamente al quello per l'appartamento.

DATI CATASTO DEL COMUNE DI MASCALI - compendio immobiliare oggetto di pignoramento (Allegato 4):

➤ **Fig. 26 part. 552 sub. 9 - piano primo** (Fig. 5-7) *categoria A/2 (Civile Abitazione) - classe 6 - consistenza 6,5 vani. Totale superficie 138 mq - Totale escluse aree scoperte 133 mq; rendita € 503,55;*

➤ **Fig. 26 part. 552 sub. 26 – garage piano S1** (Fig. 4-6) categoria C/6 (Stalle Scuderie) -classe 7 - consistenza 19 mq - Superficie catastale 24 mq; rendita € 75,56;

-CONFINI (Fig. da 4 a 8)

L'appartamento posto al piano primo di una piccola palazzina denominata con la lettera "B" nel complesso edilizio di cui fa parte (Fig. 2-3-4-5- Allegato 5A/3), confina nel suo insieme: a nord con aree condominiali, vano scale e appartamento dello stesso piano di altra ditta, a sud in parte con fabbricato di altro complesso edilizio terzo e in parte con aree condominiali poste al piano cantinato, a ovest in parte con aree condominiali a piano cantinato e in parte con area privata a piano terra (anche se complessivamente ha veduta sulla strada comunale via Mattarella), a est con aree condominiali a piano terra su cui si affaccia.

➤ **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI** (ALLEGATO 4)

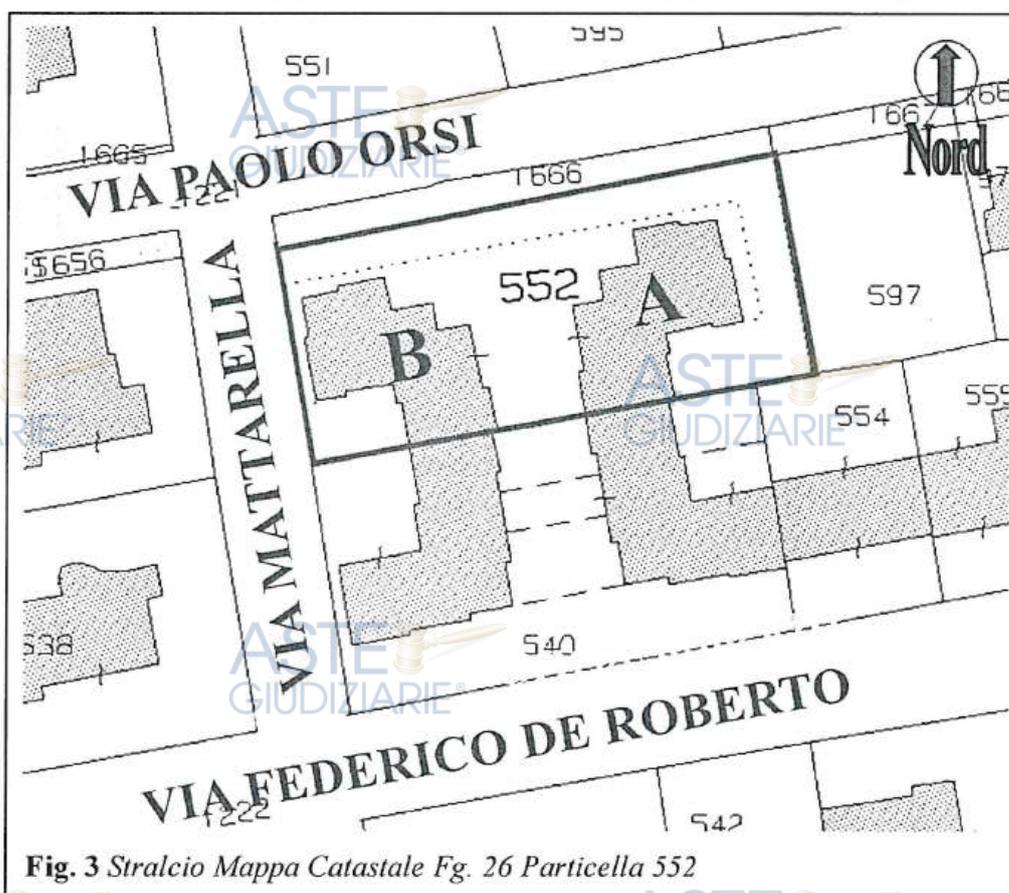


Fig. 3 Stralcio Mappa Catastale Fig. 26 Particella 552

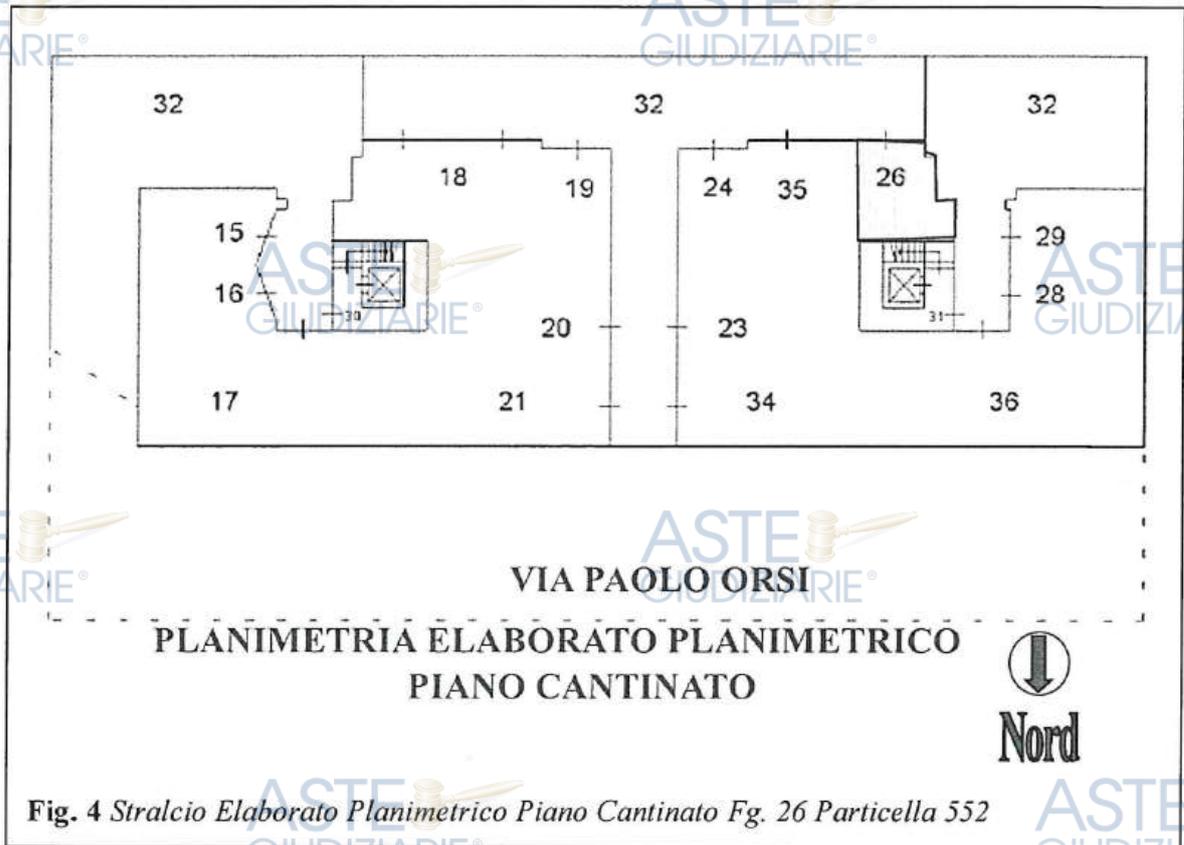


Fig. 4 Stralcio Elaborato Planimetrico Piano Cantinato Fig. 26 Particella 552

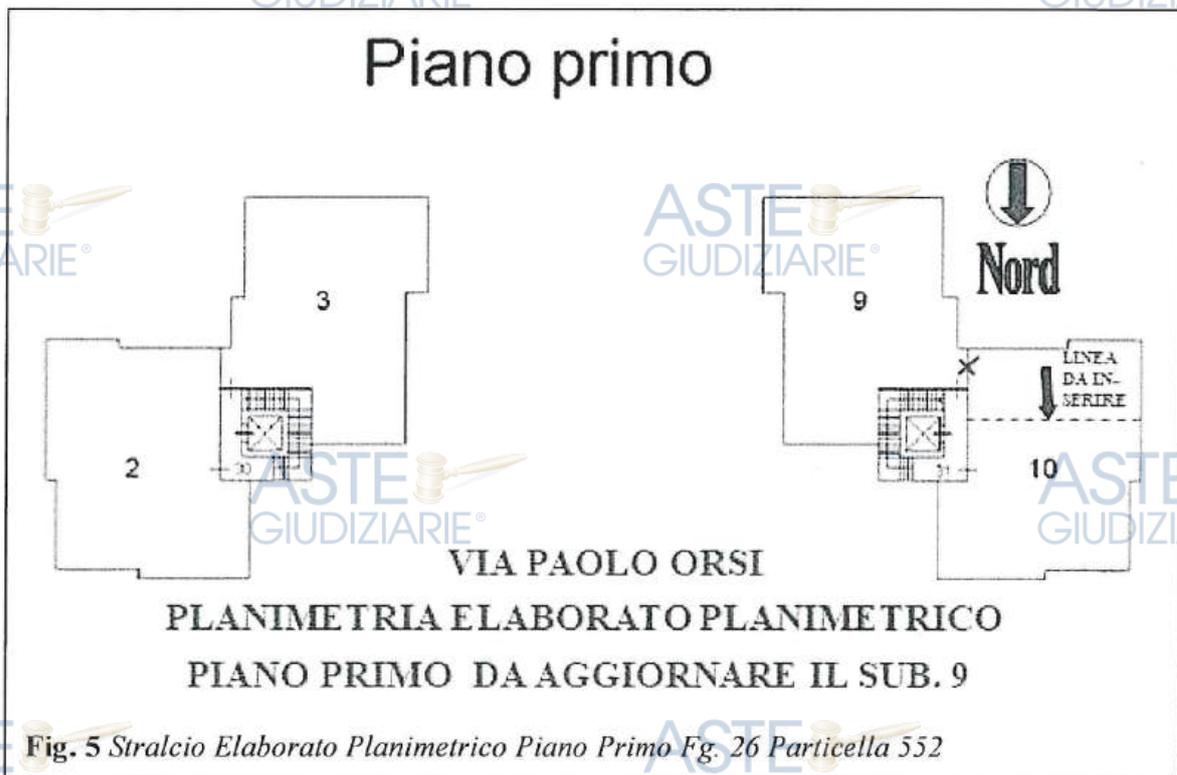


Fig. 5 Stralcio Elaborato Planimetrico Piano Primo Fig. 26 Particella 552

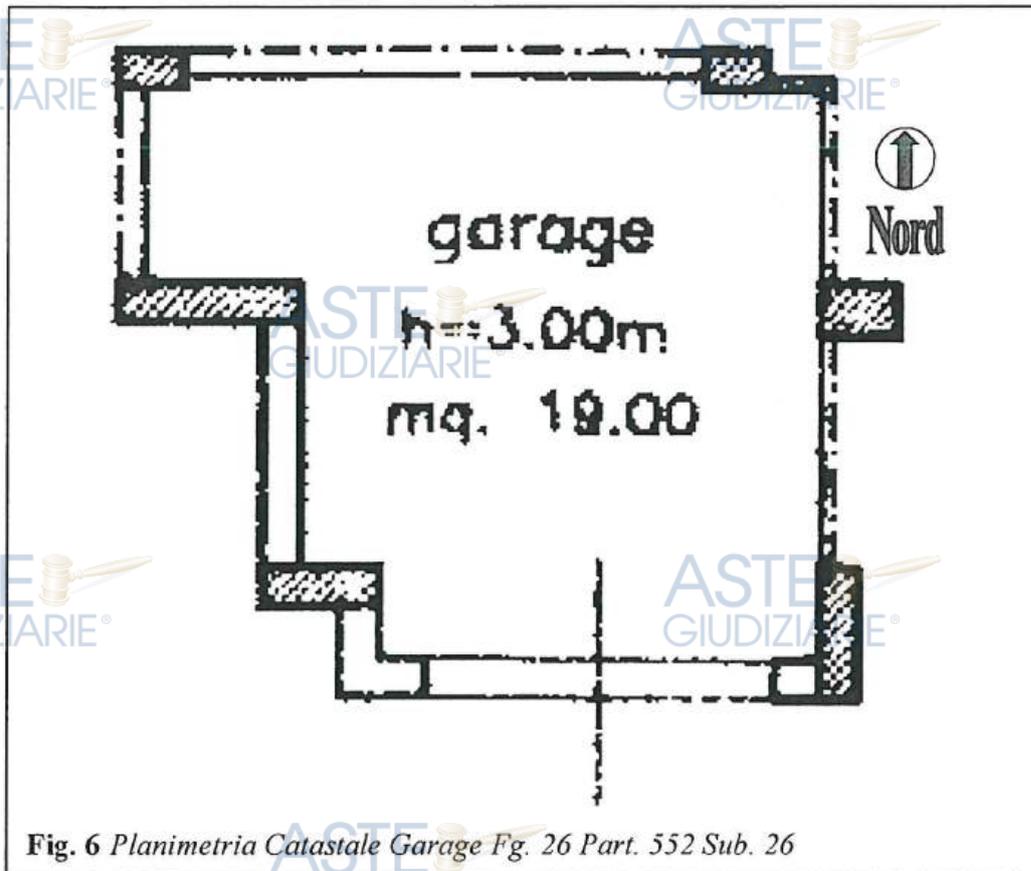


Fig. 6 Planimetria Catastale Garage Fg. 26 Part. 552 Sub. 26

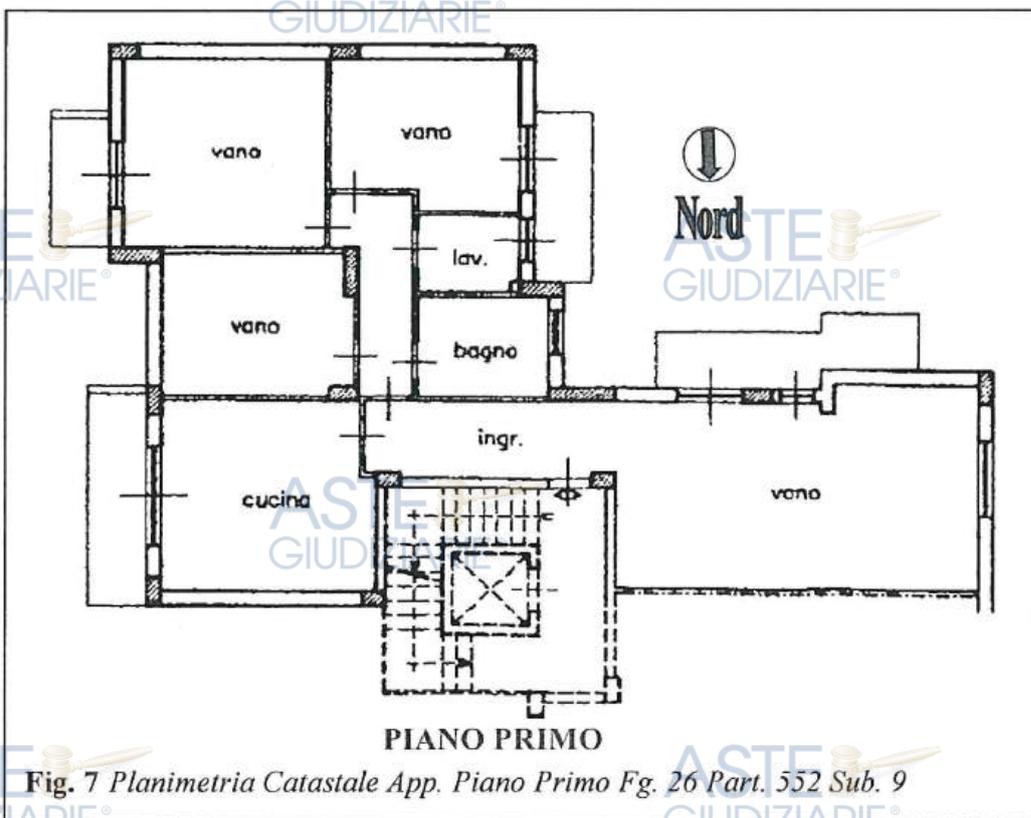


Fig. 7 Planimetria Catastale App. Piano Primo Fg. 26 Part. 552 Sub. 9



Fig. 8 Planimetria Catastale App. Piano Primo Fig. 26 Part. 552 Sub. 9
Con indicazioni delle difformità sui luoghi

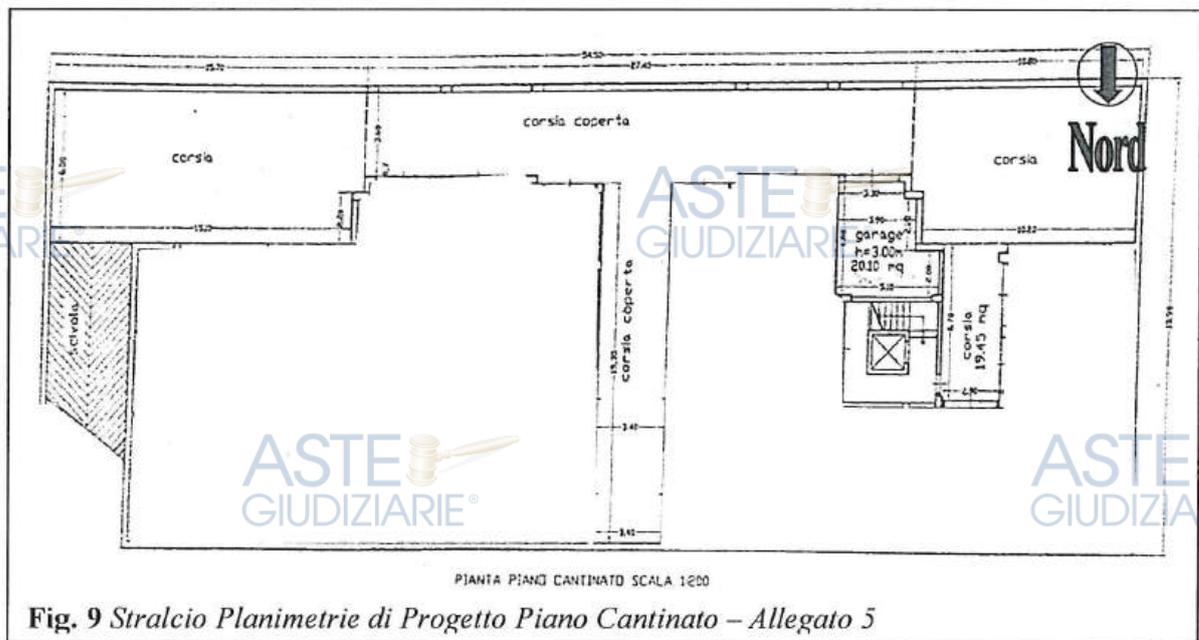
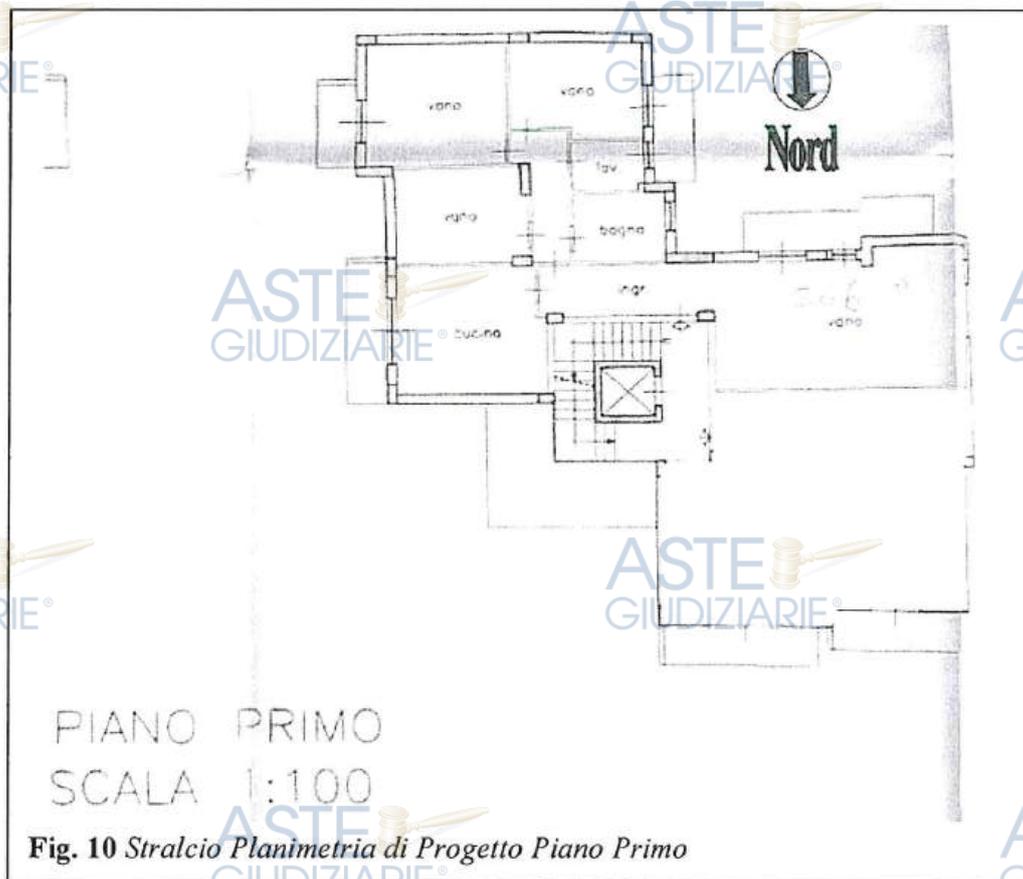


Fig. 9 Stralcio Planimetrie di Progetto Piano Cantinato – Allegato 5



- 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;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione (*Allegato 6C- 6E*) si riscontra che sono stati colpiti gli immobili di piena proprietà dei debitori eseguiti, oggetto di procedura (*Allegato 6D*);

- 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 eseguito 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;*

il compendio immobiliare oggetto di procedura è in capo ai debitori esecutati per averlo acquistato con contratto di compravendita del 05/02/2004 in regime di comunione legale dei beni; i danti causa a loro volta lo avevano acquistato in successione di cui la trascrizione per tacita accettazione di eredità è stata eseguita dal creditore procedente (*Allegato 6D- 6B*);

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;

- il compendio immobiliare oggetto di procedura è in capo ai debitori esecutati per averlo acquistato con contratto di compravendita del 05/02/2004 (*Allegato 6D*) a rogito del Notaio Francesco Gianporcaro – Fiumefreddo di Sicilia (Ct), con Rep. 48002 e Raccolta 13054 (*Allegato 6D*).

- Il detto compendio immobiliare è pervenuto ai danti causa degli esecutati tramite successione legittima; la trascrizione per tacita accettazione di eredità è stata eseguita dal creditore procedente il 18/07/2022 ai nn. 32153/24381;

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 a disposizione nel fascicolo risulta sufficiente per poter espletare e redigere la perizia di stima;

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;

Come meglio riportato nelle Visure Ipotecarie del 29/06/2023 (Allegato 6A-6A/1) e nella relazione notarile (Allegato 6B) a cui si rinvia, in sintesi, sui beni censiti al Catasto al Fg. 26 Part. 552 Subb. 9-26, si ha:

1) **Iscrizione ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 13/02/2004 nn. 6924/1410 per concessione di mutuo con montante di € 232.000,00 su sorte capitale di € 116.000,00 a favore di creditore procedente;

2) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 03/09/2020, nota del 01/10/2020 ai nn. 37723/24291 a favore di creditore procedente contro debitori esecutati sugli immobili oggetto di pignoramento;

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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

I beni pignorati, sono censiti al NCEU del Comune di Mascali (*Allegato 4*) al Fg. 26 part. 552 subb. 9 e 26. Il tutto come meglio descritto nella risposta al quesito a).

Pur essendo presenti alcune difformità rispetto alla planimetria catastale (*Fig. 8*) e nell'elaborato planimetrico, con riferimento all'appartamento oggetto di procedura (*Fig.5*); a prescindere della correzione dell'elaborato planimetrico nel sub. 9, prima dell'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento, occorrerà la regolarizzazione urbanistica della finestra e della veranda (*Fig. 5-6-7-8*);

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

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali (Ct) in data 27/04/2023 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (*Allegato 1*), le Particelle censite al Catasto Terreni del Fg. 26 ai nn. 552 e ricade in ZTO "B2" edificabile, ai sensi del Pdf (*Programma di Fabbricazione*) vigente dal 1978 e successivamente con D.A. N. 1240/1990.

Inoltre, sulla detta area insistono, per come riferito nel detto certificato i seguenti vincoli:

- 1) vincolo sismico L.64/74;
 - 2) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39;
 - 3) area su cui è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17;
- i) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata agevolata, indicando:*

il fabbricato oggetto di procedura non risulta far parte di immobili realizzati in convenzione di edilizia pubblica popolare, ma trattasi di edificazione residenziale privata;

j) 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;

Per una migliore spiegazione, si riporta la cronologia degli eventi urbanistici:

- 1) in data 16/09/1996 veniva rilasciata concessione edilizia con numero pratica n. 4983 su relativo progetto (*Allegato 5A-5A/1/2/3*);
- 2) in data 13/04/2010 veniva rilasciato Permesso di Costruire in Variante N.11/2010 con prat. 6338 (*Allegato 5B-5B/1 – con annesso progetto di variante*);
- 3) in data 13/05/2010 veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 03/2010 (*Allegato 5C-5C/1*);
- 4) in data 07/05/2001 veniva rilasciata conformità statica (*Allegato 5D-D/1*);
- 3) in data 14/07/2000 veniva depositato collaudo statico (*Allegato 5E*);

➤ **SINTESI DELLE DIFFORMITA' RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO**

Dall'analisi della documentazione a disposizione e alle dichiarazioni di conformità depositate in progetto, con il confronto dello stato dei luoghi del compendio oggetto di procedura, è stata riscontrata la presenza di una veranda nel balcone lato ovest del prospetto sud-ovest (*Foto 5 Allegato 3*), di questa non è stata riscontrata pratica urbanistica per la documentazione messa a disposizione dal Comune; non risulta in progetto una finestra sul prospetto lato est relativa al vano 1 (*Fig. 7-8 Foto 2 -16 Allegato 3*) e a quanto sembra presente anche agli altri piani del detto fabbricato; dagli atti messi a disposizione non risultano istanze per queste modifiche, salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza.;

- k) 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^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. 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;

Per le irregolarità riscontrate, relative alla veranda e alla finestra, non presenti nel progetto di variante approvato e depositato al Comune (Fig. 9-10 Allegato 5B-5C); ai fini della regolarizzazione occorrerà presentare pratiche alla Soprintendenza per la compatibilità paesaggistica e il rilascio di parere, nonché pratica al Comune e a tutti gli enti preposti (nel caso potrebbe essere necessaria la presentazione di due pratiche diverse: una che interessa la finestra coinvolgendo il Condominio dato che è interessata l'intera facciata est con presenza di finestre a tutti i piani; un'altra personale per la veranda relativa all'appartamento oggetto di procedura; con pagamento dei diritti e sanzioni dove previste. In via presunta e forfettaria, compresi oneri tecnici, si stima in via globale un presunto costo, compreso quello pro quota (nell'eventualità della pratica condominiale) e i costi per la veranda, salvo effettiva spesa al momento non quantificabile, di circa € 9.000,00 per la quota relativa al compendio immobiliare oggetto di procedura, salvo spesa effettiva che potrà essere maggiore o minore a quella stimata.

Altresì, nell'elaborato planimetrico è presente un errore di indicazione della giusta dimensione dell'appartamento oggetto di procedura, per cui va riaggiornato per pregresso errore. Pertanto, si stima in via presunta e forfettaria un costo di € 1.000,00, salvo costo effettivi per l'aggiornamento della planimetria dell'appartamento e correzione elaborato planimetrico;

*l) 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**)*

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dai debitori eseguiti con la propria famiglia; tra cui gli eseguiti all'accertamento avevano residenza;

m) 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 al loro adeguamento.

➤ **FOTO ALLEGATO 3**

Compendio immobiliare costituito da un appartamento per civile abitazione composto da 4 vani oltre accessori (*disimpegno, cucina vivibile, bagno e lavanderia*) posto al piano primo e da un vano garage posto al piano cantinato, situati in un fabbricato condominiale indicato alla lettera "B" della planimetria progettuale (*con composto di 3 piani fuori terra, un piano cantinato e un piano mansarda, copertura a tetto*) dotato di ascensore (*dall'esecutato veniva riferito al momento del sopralluogo che non funzionava*), facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine.

Geograficamente il compendio immobiliare è localizzato nella zona nord-est residenziale del Comune di Mascali, in Via Paolo Orsi 33/A, a poca distanza dal centro e a pochissimi minuti dalle rinomate spiagge di Fondachello di Mascali, nonché dai vari servizi. La zona è dotata di strade abbastanza comode e le fermate dei servizi pubblici sono a qualche centinaio di metri (*Strada Statale: via Siculo Orientale*).

Il fabbricato ha tre prospetti liberi, quello sud in parte confina con fabbricato di altro complesso (*Fig. 1-2-3*). L'appartamento oggetto di procedura a nord confina con corpo scala e appartamento dello stesso piano e da questo lato ha pareti cieche, a sud con aree condominiali a piano cantinato su cui in parte si affaccia e in parte confina anche con fabbricato di altro lotto, a est si affaccia su area condominiale-cortile a piano terra, a ovest in parte su aree condominiali al piano cantinato e in parte con aree private a

piano terra dello stesso fabbricato; l'intero prospetto ovest ha veduta della strada pubblica. Il fabbricato condominiale, in generale, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, al di là di limitati ammaloramenti localizzati nelle parti esterne.

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione è dotato di impianto di riscaldamento, elettrico, telefonico, citofonico e acqua.

Il bagno e lavanderia, risultano completi di pezzi sanitari (*wc, bidet, lavello, vasca nel bagno, piatto doccia nella lavanderia*) pavimenti e rivestimenti. Tutti gli ambienti risultano tinteggiati e pavimentati. Gli infissi esterni sono del tipo con tapparella in pvc e infisso di alluminio con vetro nella parte interna. Le porte interne dei locali sono del tipo di legno con struttura tamburata. La porta di ingresso dal vano scala è del tipo blindata.

In linea di massima sia il fabbricato che l'appartamento, nelle loro condizioni generali, al di là di localizzati ammaloramenti, cancello carrabile e ascensore non funzionanti, di qualche macchia di umidità e magari qualche altro ammaloramento non visibile al sopralluogo, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Per le irregolarità riscontrate occorrerà presentare un progetto di sanatoria, come meglio riferito *AL Quesito J-K*

Da quanto riferito dal debitore eseguito in sede di sopralluogo il Condominio al momento non ha amministratore e le spese necessarie vengono suddivise tra i condomini per l'occasione.

M.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili – Stralcio Allegato 8D*) con le percentuali dell'Allegato C al DPR 138/98 – viene determinata sulla base delle planimetrie catastali e architettoniche depositate al Comune e al Catasto:

M.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità

| |
|---|
| Superficie Commerciale, Secondo La Planimetria Catastale Attuale, ai sensi del DPR 138/98 risulta all'incirca: |
|---|

| PIANO | DESTINAZIONE | Sup. vani Netta mq circa | Sup. Lorda Mq circa | Coeff. ragguagli o | Sup. Raggiagliata (mq) |
|--|--|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------|
| CANTINATO: 3,00 m circa | | | | | |
| | Vano | 19,00 | 24 | 1 | 24 |
| TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE GARAGE | | | | | 24 |
| PIANO PRIMO h 2,70 m circa con presenza di controsoffittatura che abbassa l'altezza in certe parti a h 2,40 m | | | | | |
| | Vano 1 | 11,00 | 131 | 1 | 131 |
| | Vano 2 | 16,00 | | | |
| | Vano 3 | 11 | | | |
| | Vano 4 | 30 | | | |
| | Cucina | 16 | | | |
| | Bagno | 5,50 | | | |
| | Lavanderia | 3,20 | | | |
| | Disimpegni | 13 | | | |
| | Pertinenze dirette balconi Fino a concorrere alla superfice principale DPR 138/98 | 20 | | | |
| TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE APPARTAMENTO | | | | | 137,00 |

n) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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*

n. 1) **PREMESSA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - "postulato dell'unicità del bene"- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. **Il giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo,

ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione*, viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima:

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima sintetico comparativa

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto "*unico*".

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari

e i dati di mercato (al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra 2 % e il 6% a seconda delle caratteristiche dell'immobile accennate prima e dal tipo d'immobile da stimare.

Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

SIMBOLI: (V) Valore di mercato; (R) Reddito lordo medio annuo presunto, (R_M) Rata mensile d'affitto, (S) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione (r).

n. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL' IMMOBILE

Nell'ultimo periodo nel mercato immobiliare della regione Sicilia, a differenza di quello nazionale, si assiste ad un aumento delle vendite e contemporaneamente ad un abbassamento dei prezzi. In particolare, per le zone di Mascali, secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone è compreso in tutta la città tra 410 €/m² e 1.315 €/m² per la compravendita e tra 1,4 €/m² mese e 4,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo degli appartamenti a Mascali è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 755 €/m² e 1.595 €/m²

(<https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/catania/mascali/nunziata.html>)

La determinazione del presunto prezzo medio di vendita per gli immobili oggetto di stima, in funzione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che li caratterizzano, si basa sul confronto delle dette caratteristiche con i dati derivanti dall'indagine dei prezzi medi di vendita della zona per immobili simili, ricavati da consultazione delle vendite online (annunci e media dei prezzi degli annunci) e da informazioni acquisite in loco, raffrontati con i prezzi espressi dall'OMI.

Le tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per l'anno 2022 Secondo semestre, per immobili del tipo in oggetto in condizioni normali forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:

| ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 2 - ANNO 2022 – ALLEGATO 8A | | | | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----|--------------|------------------|--------------------------------|------|--------------|
| Tipologia | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valore Medio | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Valore Medio |
| | | MIN | MAX | | | MIN | MAX | |
| Anche se il fabbricato a livello catastale è dichiarata in categoria A3 di fatto è un villino | | | | | | | | |
| Abitazioni Civili | normale | 660 | 940 | 800 | L | 2,3 | 3,1 | 2,70 |
| Box garage | normale | 490 | 730 | 610 | L | 2 | 2,90 | 2,45 |

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO IMMOBILIARE** (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) alla data del 15/06/2023 per immobili villa o villino:

| ESTRATTO – ALLEGATO 8B | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------|-----------------------|-------|--------------|------------------|--------------------------------|------|--------------|
| Tipologia | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valore Medio | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Valore Medio |
| | | MIN | MAX | | | MIN | MAX | |
| Abitazione Civile | Fascia medio alta | 691 | 1.010 | 850 | L | 2,46 | 3,55 | 3,00 |
| Box garage | normale | 448 | 711 | 579 | L | 1,85 | 2,92 | 2,39 |

| <i>Campione Di Inserzioni Immobiliari Relativo Alle Offerte Di Vendita case nella zona dove è Localizzato L'immobile Oggetto di Procedura</i> | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|-------------------------------|-------|--------|
| ALLEGATO | Superficie Commerciale (mq) | Prezzo di vendita (€) | IN Zona | Accessori | Stato | €/mq |
| 8C/1 | 110 + 28 mq posti auto coperti | 117.000,00 Rapportati all'entità del compendio | Stessa via Paolo Orsi | Senza ascensore Piano secondo | buono | 850,00 |
| 8C/2 | 90 mq +garage per 2 auto | 100.000,00 Rapportati all'entità dell'immobile | Stessa via Paolo Orsi | Con ascensore | Buono | 900,00 |
| 8C/3 | 138 mq +garage posto auto | 115.000,00 Rapportati all'entità dell'immobile | Strada Parallela a circa 100 m di distanza | ascensore | buono | 800,00 |

Dall'analisi dei prezzi di mercato del campione selezionato, considerato lo stato sufficiente del compendio immobiliare oggetto di procedura, si assume un presunto

prezzo medio di mercato per la vendita pari a € 800,00/mq, per gli affitti € 3,00/mq;
mentre per il garage € 450,00/mq, per gli affitti € 2,20/mq;

n.3) CALCOLO PREZZO APPARTAMENTO

- Stima sintetico comparativa

| | |
|---------------------------|-----------------|
| 1) Valore unitario | € 800,00 /mq |
| 2) Superficie commerciale | 137,00 mq circa |

VALORE DI STIMA : € 800,00/mq x 137,00 mq = **€ 109.600,00**

- Stima per capitalizzazione del reddito

- a. Rata mensile d'affitto (R_M) 137,00 mq x € 3,00/mq mese = € 411,00/ mese
 b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 411,00/mese x 12 mesi =
 € 4.932,00 -
 c. Spese medie annue presunte (S) 20% € 986,40 =
 d. Reddito netto medio annuo € 3.945,60
 e. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 3,5 %
 f. Valore di mercato ottenuto $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{3.940,60}{3,5\%} = \mathbf{€ 112.731,43}$

➤ VALORE APPARTAMENTO OTTENUTO DALLA MEDIA DEI DUE VALORI

(€ 109.600,00 + € 112.731,43)/2 = **€ 111.165,71**

n. 4) CALCOLO PREZZO GARAGE

- Stima sintetico comparativa

| | |
|---------------------------|----------------|
| 3) Valore unitario | € 450,00 /mq |
| 4) Superficie commerciale | 24,00 mq circa |

VALORE DI STIMA : € 450,00/mq x 24,00 mq = **€ 10.800,00**

- Stima per capitalizzazione del reddito

- g. Rata mensile d'affitto (R_M) 24,00 mq x € 2,20/mq mese = € 52,80/ mese
 h. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 52,80/mese x 12 mesi =
 € 633,60 -
 i. Spese medie annue presunte (S) 20% € 126,72 =
 j. Reddito netto medio annuo € 506,50
 k. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 4,0 %
 l. Valore di mercato ottenuto $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{506,58}{4,5\%} = \mathbf{€ 11.264,00}$

➤ VALORE GARAGE OTTENUTO DALLA MEDIA DEI DUE VALORI

(€ 10.800,00 + € 11.264,00)/2 = **€ 11.032,00**

ASTE
GIUDIZIARIEn. 5) VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il presunto valore di mercato del compendio immobiliare: appartamento + garage=

| |
|--|
| € 111.165,71+ € 11.032,00 = € 122.197,71 |
|--|

n. 6) APPLICAZIONE DI RIDUZIONI, COSÌ DETTAGLIATE:

| QUADRO RIDUZIONI | | VALORE DI STIMA COMPENDIO | € 122.197,71 |
|--|--|-------------------------------|---------------------------------|
| <i>ELENCO RIDUZIONI</i> | | | |
| 1 | Presunta stima Oneri Tecnici per presentazione pratiche al comune e al catasto oltre stima presunta quota sanzioni, salvo conteggi effettivi da parte degli enti preposti | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| 2 | Stima quota a livello forfettario (<i>data l'assenza di amministratore che fornisca un elenco spese e interventi</i>) per presunte spese condominiali e eventuali riparazioni a parti condominiali (<i>ascensore, cancello, ecc....</i>) | € 9.000,00 | € 9.000,00 |
| 3 | Riduzioni da Mandato sull'eventuali assenza di garanzia per vizi nascosti | 20% | € 24.458,00 |
| TOTALE DETRAZIONI | | | -€43.439,54 |
| | | Prezzo al netto di detrazioni | € 78.758,17 |
| PRESUNTO VALORE FINALE DI STIMA AL NETTO DI RIDUZIONI | | | Si arrotonda € 79.000,00 |

pertanto, tenuto conto delle superiori considerazioni il presunto prezzo di stima da porre a base d'asta sarà:

| |
|-------------|
| € 79.000,00 |
|-------------|

ASTE
GIUDIZIARIE

o) 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;

La vendita deve essere effettuata in un unico lotto.

p) 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;

La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

q) 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,

ASTE
GIUDIZIARIE

identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

l'immobile oggetto di procedura è di proprietà totale dei debitori esecutati;

r) 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.

Il compendio immobiliare costituisce un unico lotto

6. CONCLUSIONI FINALI

In conclusione, con quanto riportato ai capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, che costituiscono parte integrante e inscindibile dell'elaborato peritale, sono stati messi in evidenza i vari elementi relativi al compendio immobiliare in questione, oltre alle difformità. Si precisa che ogni capitolo della relazione costituisce parte integrante della stessa, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo.

Pertanto, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che la S.V. Ecc.ma vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania li 30/06/2023

Il C.T.U.
ing. Filadelfo Tornabene