

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 553/2023 R.G. Es. Imm.

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Delfa Cristina**

**L'Esperto Nominato
Dott. Ing. Alfio Ciccia**

Relazione di Stima
per l'esecuzione immobiliare promossa da:

contro

- Terreno in Mascali (CT), censito al Catasto terreni al foglio 26 particella 379
- Locali garage su via Giacomo Matteotti, comune di Mascali
- Appartamento a piano terra via San Giuseppe angolo via Matteotti comune di Mascali
- Appartamento in corso di costruzione a primo piano via San Giuseppe angolo via Matteotti comune di Mascali
- Appartamento in corso di costruzione a secondo piano via San Giuseppe angolo via Matteotti comune di Mascali

Premesse	2
1. Identificazione Dei Beni Pignorati.	9
2. Verifica Dei Dati Riportati.	13
3. Verifica Della Proprietà In Capo Al Debitore.	15
4. Accertamenti Sull'esatta Provenienza Del Bene.	15
5. Iscrizioni O Trascrizioni Pregiudizievoli Gravanti Sui Beni.	16
6. Identificazione Catastale Dei Beni Oggetto Di Esecuzione.	19
7. Conformità Urbanistica Delle Unità Oggetto Di Esecuzione.	21
8. Verifica Sull'esistenza Di Formalità, Vincoli E Oneri Anche Di Natura Cond.	24
9. Verifica Se I Beni Pignorati Siano Occupati Dal Debitore Esecutato O Da Terzi.	24
10. Elenco Di Tutti Gli Elementi Utili Per Le Operazioni Di Vendita.	25
11. Determinazione Del Più Probabile Valore Di Mercato.	30
12. Conclusioni.	46



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccio con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 29/08/2025, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 04/09/2025 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

*a. acquisire e allegare **le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza**, effettuando le indagini che segnano sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;*

*b. **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;*

*c. **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;*

*d. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per*

effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione di rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

e. **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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo al debitore esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. Civ. Sez. III, giugno 2019, n. 15597);

È segnalati 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;

g. **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;

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

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;

k. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

l. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

m. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

o. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;

p. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

q. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

r. accerti se i **beni pignorati siano abitati 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.):

s. elencati ed **individuati 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 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;

t. determini **il valore 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, la 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);

u. **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;

*v. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o 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;*

*w. 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;*

*x. 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;*

*y. 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 coprire la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossima. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata 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 precedente".

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 30 prima dell'udienza per il deposito della consulenza.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 12/09/2025 alla presenza dei debitori esegutati [REDACTED] alla presenza dell' [REDACTED] (in rappresentanza dei debitori esegutati), del custode giudiziario Avv. Francesco Patanè e per la pratica forense [REDACTED]

[REDACTED] e il tecnico di parte ing. [REDACTED] presso gli immobili siti in Mascali (CT) Via Giacomo Matteotti n. 12 angolo Via San Giuseppe, così come riportato nel verbale dei sopralluoghi (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (allegato n. 2), redigendo altresì le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (allegati n. 3), richiedendo le visure catastali e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegati da n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, sono costituite da: “

- 1) *Terreno in Mascali (CT), censito al Catasto terreni al foglio 26 particella 379 di 6 are e 30 centiare;*
- 2) *Tre autorimesse site in Mascali (CT), Via Michele Gangemi, censite al C.F. a foglio 26, particella 379, sub 4, sub 5, sub 6;*
- 3) *Abitazione di tipo civile in Mascali (CT), Via Michele Gangemi, censite al C.F. a foglio 26, particella 379, sub 1 categoria A/2;*
- 4) *Due fabbricati in corso di costruzione in Mascali (CT), Via Michele Gangemi, censite al C.F. a foglio 26, particella 379, sub 2 e sub 3, categoria F/3.*

Gli immobili individuati al superiore paragrafo 1 al punto 1,2,3,4) riguardano un fabbricato, ubicato in Mascali via Giacomo Matteotti angolo Via San Giuseppe.

Il fabbricato si compone nel suo insieme di quattro livelli, piano seminterrato ove si trovano i garage (sub 4, sub 5, sub 6), piano terra ove risulta ubicato il sub 1, abitazione A/2 e piano primo e secondo ove si trovano rispettivamente i sub 2 e sub 3 in corso di costruzione censiti al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379. Nell'insieme confinante a nord con proprietà altra ditta (particella 345), a sud con Via Giacomo Matteotti, ad ovest con Via San Giuseppe, e ad est con terreno libero altra ditta particella 416.

L'intero stabile è stato realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, i solai d'interpiano sono il latero-cemento e la

copertura è a falde.

1.1 Terreno in Mascali, Via San Giuseppe

L'immobile individuato al punto 1 del superiore paragrafo riguarda l'intero lotto di terreno su cui in parte è stato realizzato il fabbricato, in parte rappresenta l'area a verde e corte di pertinenza del sub 1 ubicato al piano terra con ingresso pedonale direttamente da Via San Giuseppe (ex Via Michele Gangemi), in parte comprende le corsia di accesso ai garage a piano interrato.

A seguito di edificazione e accatastamento del fabbricato la particella di terreno oggi figura come ente urbano identificato al foglio 26, particella 379, adibito ad area a verde con percorsi pedonali pavimentati a servizio del predetto immobile.

1.2 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 4

L'immobile identificato al sub 4 è un garage ubicato al piano S1 con ingresso da Via Giacomo Matteotti attraverso scivola carrabile.

Il garage ha una superficie di circa 42,35 mq e allo stato attuale risulta adibito a cantina e accorpata al sub 1 mediante vano scala interno; è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379 sub 4. Nell'insieme confinante a nord e ad Est con sub 7 (corsia - area comune) a sud con terrapieno, e ad ovest con sub 5.

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emerge:

- 1. Accorpamento con il sub 1 mediante vano di una scala tra il piano S1 e il piano terra**

Tale difformità non si evince negli elaborati grafici di progetto, pertanto risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

1.3 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 5

L'immobile identificato al sub 5 è un garage ubicato al piano S1 con ingresso da Via Giacomo Matteotti attraverso scivola carrabile.

Il garage ha una superficie di circa 25,75 mq e allo stato attuale risulta adibito a garage/deposito; è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379, sub 5. Nell'insieme confinante a nord con sub 7 (area comune), a sud con terrapieno, ad Est con sub 4 e ad ovest con sub 7 (corsia - area comune).

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi non si rilevano difformità.

1.4 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 6

L'immobile identificato al sub 6 è un garage ubicato al piano S1 con ingresso da Via Giacomo Matteotti attraverso scivola carrabile.

Il garage ha una superficie di circa 45,95 mq e allo stato attuale risulta adibito a garage/deposito; è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379, sub 5. Nell'insieme confinante a nord, Ovest e sud con terrapieno, ad Est con sub 7 (corsia - area comune).

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi non si rilevano difformità.

1.5 Appartamento in Via San Giuseppe, piano T

L'immobile individuato al punto 3 del superiore paragrafo riguarda un appartamento adibito a civile abitazione ubicato in Mascali (CT), facente parte

dell'intervento edilizio in seguito descritto.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, in un edificio multipiano composto tra tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e copertura a falde, sormontato da copertura a falde inclinate, è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali (CT), al fogl. 26 part. 379, sub. 1.

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emergono difformità.

1.6 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 1

L'immobile individuato al punto 4 del superiore paragrafo riguarda un appartamento per civile abitazione in corso di costruzione ubicato in Mascali (CT), facente parte dell'intervento edilizio in seguito descritto.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo, in un edificio multipiano composto tra tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e copertura a falde, sormontato da copertura a falde inclinate, è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali (CT), al fogl. 26 part. 379, sub. 2.

Dal confronto tra la documentazione versata agli ed il rilievo dei luoghi emerge:

- L'immobile risulta avere categoria catastale F/3 in corso di costruzione e pertanto non è stata redatta planimetria catastale.

1.7 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 2

L'immobile individuato al punto 4 del superiore paragrafo riguarda un appartamento per civile abitazione in corso di costruzione ubicato in Mascali

(CT), facente parte dell'intervento edilizio in seguito descritto.

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo, in un edificio multipiano composto tra tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e copertura a falde, sormontato da copertura a falde inclinate, è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali (CT), al fogl. 26 part. 379, sub. 3.

Dal confronto tra la documentazione versati agli ed il rilievo dei luoghi emerge:

L'immobile risulta avere categoria catastale F/3 in corso di costruzione e pertanto non è stata redatta planimetria catastale.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI

2.1 Terreno in Mascali (CT), Via San Giuseppe

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori eseguiti.

2.2 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1-sub 4

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori eseguiti.

2.3 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1-sub 5

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.

2.4 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1-sub 6

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.

2.5 Appartamento in Via San Giuseppe, piano T

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.

2.6 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 1

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.

2.7 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 2

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore
esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

La totalità degli immobili pignorati sono di proprietà dei debitori
esecutati [REDACTED]

[REDACTED] una quota pari ad 1/3 ciascuno, derivante per atto di donazione
accettata del 24.06.2002

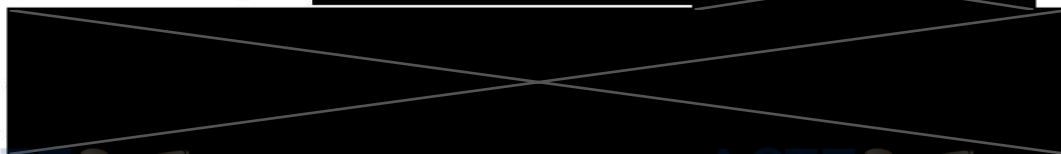


4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL

BENE.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione, e
dalle risultanze catastali si può affermare che la totalità dei beni oggetto di
esecuzione sono state edificati su terreno pervenuto:

Il terreno in Mascali identificato in catasto al foglio 26 particella 379 è
pervenuto alle signore [REDACTED]



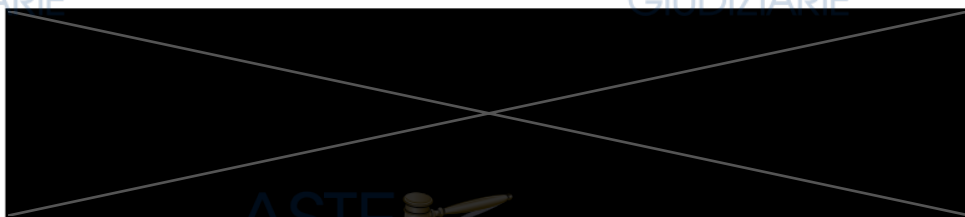
[REDACTED] per la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di donazione accettata del 24.06.2002 in notar Saporita Paolo di Randazzo (CT) [REDACTED]

Ai coniugi [REDACTED] a quanto donato era pervenuto per atto del 28/08/1974 repertorio 103632, in notar Tropea F., registrato in data 10/09/1974 n. 2068 .

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 6) emerge che sugli immobili descritti ai superiori paragrafi sono oggetto delle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 28.09.2023 ai nn. 46835/35017, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.08.2023 , Ufficiale Giudiziario di Catania, rep. n° 8170, a favore di [REDACTED]



per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/3 di piena proprietà

Beni di [REDACTED] quota pari a 1/3 di piena proprietà

Beni di [REDACTED] quota pari a 1/3 di piena proprietà:

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Mascali foglio 26 particella 379 sub.4

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Mascali foglio 26 particella 379 sub.5

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Mascali foglio 26 particella 379 sub.6

-Abitazione di tipo civile (A2) in Mascali foglio 26 particella 379 sub. 1

-Unità in corso di costruzione (F3) in Mascali foglio 26 particella 379 sub.2

-Unità in corso di costruzione (F3) in Mascali foglio 26 particella 379 sub.3

-Terreno in Mascali foglio 26 particella 379



- 2) **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 29.06.2002 ai nn. 25436/3513 ,
nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.06.2002 ai
rogiti del Notaio Saporita Paolo da Randazzo, rep. n ° 11022, a favore



Durata 20 anni avente per oggetto

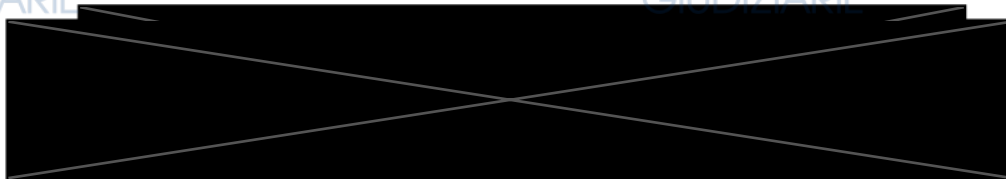
Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/3 di
piena proprietà

Beni di [REDACTED] a quota pari a 1/3 di piena
proprietà

Beni di [REDACTED] la quota pari a 1/3 di piena
proprietà:

-Terreno in Mascali foglio 26 particella 379

- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**, iscritta il 28.03.2022 ai nn.
13362/ 1458, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia
di mutuo fondiario del 24.06.2002 ai rogiti del Notaio Saporita Paolo da
Randazzo, rep. n ° 11022, (Iscritta in data 29.06.2002 al n.3513 di fo



6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

6.1 Terreno in Mascali (CT), Via San Giuseppe

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379 "Ente Urbano".

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente **segnala:**

Il terreno sopra individuato riguarda l'originario lotto di terreno su cui sono state edificate le unità oggetto di esecuzione. Allo stato odierno parte del terreno sopra citato risulta essere di pertinenza all'unità immobiliare sita al piano terra ed in parte corsie comuni (accesso ai locali garage e al corpo scala).

6.2 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti-Piano S1- sub 4

L'unità in oggetto sita in Mascali, Via G. Matteotti, è censita al N.C.E.U. al foglio 26, part. 349, subalterno 4, Cat. C/6, Cl 6, Consistenza 41 m², Sup. Cat. 50 m², Rendita € 139,75.

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente **segnala:**

1. Diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare da garage a cantina; realizzazione di scala di collegamento con il sub. 1 al piano terra e realizzazione di un locale bagno.

La regolarizzazione delle difformità consiste nel ripristino dello stato dei



luoghi nonché nella presentazione di una pratica di frazionamento l'intera area adibita da progetto a garage in quanto di fatto risulta già divisa catastalmente.

6.3 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti-Piano S1- sub 5

L'unità in oggetto sita in Mascali, Via G. Matteotti, è censita al N.C.E.U. al foglio 26, part. 349, subalterno 5, Cat. C/6, Cl 6 , Consistenza 26 m², Sup. Cat. 31 m², Rendita € 88,62.

Si rileva che l'unità in questione è stata generata dal frazionamento del locale garage senza nessuna autorizzazione edilizia.

6.4 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti-Piano S1-sub 6

L'unità in oggetto sita in Mascali, Via G. Matteotti, è censita al N.C.E.U. al foglio 26, part. 349, subalterno 6, Cat. C/6, Cl 6 , Consistenza 44 m², Sup. Cat. 53 m², Rendita € 149,98.

Si rileva che l'unità in questione è stata generata dal frazionamento del locale garage senza nessuna autorizzazione edilizia.

6.5 Appartamento in Via San Giuseppe, piano T

L'unità in oggetto sita in Mascali, Via G. Matteotti, è censita al N.C.E.U. al foglio 26, part. 349, subalterno 1, Cat. A/2, Cl 6 , Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. 173 m², Rendita € 581,02.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rileva la presenza di un scala interna a collegamento con i locali sottostanti.



6.6 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 1

L'unità in oggetto sita in Mascali, Via G. Matteotti, è censita al N.C.E.U. al foglio 26, part. 349, subalterno 2, Cat. F/3.

Poiché l'unità immobiliare in questione risulta in corso di costruzione non ha alcuna planimetria catastale pertanto non è possibile eseguire alcun confronto con lo stato dei luoghi.

6.7 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 2

Il fabbricato sito in Mascali, Via San Giuseppe, è censito al N.C.E.U. al foglio 26 part. 349 subalterno 3, Cat. F/3..

Poiché l'unità immobiliare in questione risulta in corso di costruzione non ha alcuna planimetria catastale pertanto non è possibile eseguire alcun confronto con lo stato dei luoghi.

7. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali, emerge, che l'intero fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 in data 05/10/1989 n. 3783, pratica n. 15104 (all.4), riguardante un progetto per civile abitazione; risulta altresì rilasciata in data 12/11/1999 n. 193 Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 riguardante un progetto di ampliamento e sopraelevazione di un edificio per



civile abitazione relativamente alla pratica n. 5450 (all. 5).

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona vincolata B2 e in area sottoposta a tutela della Soprintendenza ai Beni Culturali per i quali è stato espresso parere favorevole in data 13/07/1989 con nota n. 2650.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate alla concessione edilizia n. 193 del 12/11/1999 si rileva quando segue:

- **Locali garage a piano interrato:** sono state eseguite delle tramezzature interne per frazionare il garage in tre vani garage; E' stato eseguito un foro nel solaio per inserire una scala prefabbricata in ferro a collegamento con l'appartamento a primo piano; è stato realizzato un ripostiglio (foro n. 3).
- **Appartamento a piano terra:** Sono state eseguite delle modifiche interne e applicato un foro nel solaio per inserire una scala prefabbricata in ferro a collegamento con il vano sottostante.
- **Appartamento a primo piano:** Ad oggi allo stato rustico si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni;
- **Appartamento secondo piano** Ad oggi allo stato rustico si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni;

Ai fini della regolarizzazione risulta necessaria la presentazione di una pratica CILA per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamenti senza opere strutturali per un ammontare dei lavori da eseguire di circa **€ 3.000,00**

Risulta altresì necessario il ripristino dello stato dei luoghi nel garage identificato al sub. 4 mediante rimozione della scala di collegamento con il sub. 1 piano terra e chiusura dell'apertura del solaio per un ammontare dei lavori da eseguire di

circa € 5.000,00

Ad oggi, sebbene risultino rilasciate le concessioni edilizie, le unità immobiliari identificate al sub. 2 e sub. 3 non risultano ancora completate e si presentano allo stato rustico in stato di completamento di circa 50% delle opere da eseguire.

Risulta pertanto necessario il pagamento della differenza degli oneri concessori valutati alla data odierna con quelli già versati all'epoca del rilascio delle concessioni nella misura del 50% (percentuale di completamento degli immobili).

In particolare, gli oneri concessori da versare aggiornati alle tabelle vigenti (226,26 Euro/mq per costo di costruzione e 17,18 Euro/mq per oneri di urbanizzazione da applicare al 40%) ammontano a circa € 25.914,67 e poiché gli oneri già versati ammontavano a 18.547.830 Lire che nella moneta attuale corrispondono a circa € 9.579,15, la rimanente somma da versare ammonta a circa $(€ 25.914,67 - € 16.335,52) * 50\%$ da ripartire per piano edificato in base alla superficie e volume realizzata.

Per il piano cantinato il versamento da effettuare ammonta a € 1.986,39; piano terra € 3.395,82; piano primo € 3.696,85; piano secondo € 3.696,85, salvo diversa indicazione o congruaggio dell'ufficio urbanistica.

Si evidenzia, come già riferito, una diversa distribuzione degli spazi interni nei locali difformemente ai grafici di progetto; inoltre, non risultano in atti meccanizzate le planimetrie catastali in quanto ancora identificate come F/3 (in corso di costruzione).

8.VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Dagli accertamenti condotti dal sottoscritto perito estimatore, emerge una formalità di carattere edificatorio riguardante l'atto di vincolo a parcheggio del 05/10/1998 in cui nella planimetria allegata, viene raffigurata l'area da destinare a parcheggio per l'intero fabbricato.

Le unità oggetto di esecuzione non risultano gravata da censo, livello o uso civico e quindi liberi da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà dei debitori eseguiti non è di natura concessoria, ma deriva per atto di donazione.

9.VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

9.1 Terreno in Mascali (CT), Via San Giuseppe

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 26 part. risulta in parte come terreno di pertinenza dell'appartamento ubicato al piano terra occupato dalla sig.ra [REDACTED] a corsie di accesso ai locali garage e corpo scala comune a tutti gli eseguiti.

9.2 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub

4

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta essere accorpata all'appartamento a piano terra per mezzo di una scala in ferro prefabbricata abitata dalla sig.ra [REDACTED]

9.3 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub

5



L'unità immobiliare allo stato attuale risulta occupata ed è nella disponibilità dei debitori eseguiti.

9.4 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 6

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta occupata ed è nella disponibilità dei debitori eseguiti.

9.5 Appartamento in Via San Giuseppe, piano T

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta abitata [REDACTED] e dai diretti familiari.

9.6 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 1

L'unità immobiliare allo stato attuale non risulta occupata ma è nella disponibilità dei debitori eseguiti.

9.7 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 2

L'unità immobiliare allo stato attuale non risulta occupata ma è nella disponibilità dei debitori eseguiti.

10. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

10.1 Terreno in Mascali (CT) Via San Giuseppe

L'immobile individuato al punto 1 del superiore paragrafo riguarda la corte di pertinenza del sub 1 ubicato al piano terra con ingresso pedonale direttamente da Via San Giuseppe (ex Via Michele Gangemi), identificato al foglio 26, particella 379.

Detto terreno risulta adibito ad area a verde con percorsi pedonali pavimentati a



servizio del predetto immobile (foto n. 5-6).

10.2 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 4

L'immobile identificato al sub 4 è un garage ubicato al piano S1 con ingresso da Via Giacomo Matteotti attraverso scivola carrabile.

Il garage ha una superficie di circa 42,35 mq e allo stato attuale risulta adibito a cantina e accorpata al sub 1 mediante vano scala interno; è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379 sub 4. Nell'insieme confinante a nord e ad Est con sub 7 (corsia - area comune) a sud con terrapieno, e ad ovest con sub 5.

La superficie adibita a cantina è di circa 39,45 mq oltre 2,87 mq per servizi igienici.

L'altezza interna utile è di 2,50 m.

I locali della cantina si presentano in buone condizioni di manutenzione, nonché pavimentata con mattonelle in ceramica, gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso composto da un infisso esterno in alluminio. Le porte interne sono in legno.

10.3 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 5

L'immobile identificato al sub 5 è un garage ubicato al piano S1 con ingresso da Via Giacomo Matteotti attraverso scivola carrabile.

Il garage ha una superficie di circa 25,75 mq e allo stato attuale risulta adibito a

garage/deposito; è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379, sub 5. Nell'insieme confinante a nord con sub 7 (area comune), a sud con terrapieno, ad Est con sub 4 e ad ovest con sub 7 (corsia - area comune). La superficie adibita a garage è di circa 25,74 mq. L'altezza interna utile è di 2,50 m.

I locali della cantina si presentano in discrete condizioni di manutenzione, provvista di pavimentazione ma sprovvista di porta di chiusura e attualmente adibita a deposito materiale di risulta.

10.4 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 6

L'immobile identificato al sub 6 è un garage ubicato al piano S1 con ingresso da Via Giacomo Matteotti attraverso scivola carrabile.

Il garage ha una superficie di circa 45,95 mq e allo stato attuale risulta adibito a garage/deposito; è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali al fogl. 26 part. 379, sub 5. Nell'insieme confinante a nord, Ovest e sud con terrapieno, ad Est con sub 7 (corsia - area comune).

La superficie adibita a garage è di circa 45,95 mq. L'altezza interna utile è di 2,50 m.

I locali della cantina si presentano in discrete condizioni di manutenzione, sprovvista di pavimentazione e attualmente adibita a deposito materiale di risulta.

10.5 Appartamento in Via San Giuseppe, piano T



L'immobile individuato al punto 3 del superiore paragrafo riguarda un appartamento adibito a civile abitazione ubicato in Mascali (CT), facente parte dell'intervento edilizio in seguito descritto.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, in un edificio multipiano composto tra tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e copertura a falde, sormontato da copertura a falde inclinate, è censito al N.C.E.U. del comune di Mascali (CT), al fogl. 26 part. 379, sub. 1.

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Mascali con accesso pedonale da Via San Giuseppe attraverso percorsi su area destinata a verde identificata al terreno particella 379 di cui al paragrafo 1.

L'intero stabile è stato realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, i solai d'interpiano sono il latero-cemento e la copertura è a falde.

Nell'insieme al suo interno si compone di una cucina (foto n. 10), soggiorno (foto n. 9,10), camera 1 (foto n. 12), camera 2 (foto n. 11), disimpegno (foto n. 13) lavanderia (foto n. 14), anti (foto n. 15), bagno, corridoio 1, oltre vano scala, corte esterna e balcone. Allo stato attuale viene utilizzato per civile abitazione.

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa 142,25 mq, la superficie lorda è circa 183,89 mq, e vano scala 12,50 mq

L'altezza interna utile è di 2,80 m.

I locali dell'appartamento si presentano in buone condizioni di manutenzione, gli ambienti sono con pareti rifiniti con pittura lavabile ad eccezione dei locali w.c. in quanto sono rivestiti con ceramica. I pavimenti sono con mattonelle in ceramica, gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso composto da un infisso esterno in

alluminio alla veneziana. Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

10.6 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 1

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Mascali con accesso pedonale da Via Giacomo Matteotti attraverso vano scala interno in comune con le altre unità immobiliari.

Nell'insieme al suo interno si compone di un soggiorno (foto n. 9) da una cucina (foto n. 1), camera 1 (foto n. 5), camera 2 (foto n.4), disimpegno (foto n. 13) lavanderia (foto n. 14), ripostiglio, bagno, corridoio 1, corridoio 2 (foto n. 4,7), oltre vano scala e n. 6 balconi. Allo stato attuale risulta inutilizzato.

I locali dell'appartamento si presentano in corso di costruzione, allo stato rustico sprovvisti di pavimentazione e rivestimenti, porte interne ed infissi esterni.

L'appartamento è sprovvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in fase di completamento.

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa **142,57 mq.** la superficie lorda è circa **182,25 mq.** L'altezza interna utile è di **2,80 m**

10.6 Appartamento in Via San Giuseppe, piano 2

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Mascali con accesso pedonale da Via Giacomo Matteotti attraverso vano scala interno in comune con le altre unità immobiliari.

Nell'insieme al suo interno si compone di un soggiorno (foto n. 2,4,9) da una

cucina (foto n. 1), camera 1, camera 2, corridoio 2 (foto n. 3) lavanderia (foto n. 8), ripostiglio, bagno, corridoio 1, corridoio 2 (foto n. 3), oltre vano scala e n. 6 balconi. Allo stato attuale risulta inutilizzato.

I locali dell'appartamento si presentano in corso di costruzione, allo stato rustico sprovvisti di pavimentazione e rivestimenti, porte interne ma provvisto di infissi esterni.

L'appartamento è sprovvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in fase di completamento.

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa 142,98 mq, la superficie lorda è circa 182,25 mq. L'altezza interna utile è di 2,80 m.

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

11.1 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 4

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

La superficie commerciale è determinata dalla superficie dei locali a piano interrato oltre muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari computate al 50%.

$$S_{\text{piano seminterrato}} = \text{garage (39,46)} + \text{bagno (2,87 mq)} = 42,33 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{garage}} + S_{\text{muri}} = 42,33 \text{ mq} + 4,32 \text{ mq} = 51,60 \text{ mq in c.t. 52,00 mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato	100%
Livello di piano	Piano seminterrato	0%
Altezza locali	2,50	-5%
Edificio entro i 40 anni	buono stato	0 %
Impianto elettrico	presente	+5%
Tipologia	Garage	+5 %
Posizione	semiCentrale	0%

$$K = 105\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 600,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{\text{m}} = 52,00 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} \times 105 \% = \text{€ 32.760,00}$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Mascali in prossimità di via



Matteotti/Via S. Giuseppe emerge che per locali simili si ha un valore di locazione pari a circa 2,75 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 52,00 mq.

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 52,00 \times \text{€} / \text{mq} * \text{mese } 2,75 \times 12 = \text{€ } 1.716,00$

Spese complessive annue pari al 30 %

$S = \text{€ } 1.716,00 \times 0,30 = \text{€ } 514,80$

Reddito netto annuo:

$R_n = \text{€ } 1.716,00 - \text{€ } 514,80 = \text{€ } 1.201,20$

Saggio di capitalizzazione $S = 4.50 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = \text{€ } 1.201,20 / 4.50 \% = \text{€ } 26.693,33$

Media dei risultati

$V_m = (\text{€ } 32.760,00 + \text{€ } 26.693,33) / 2 = \text{€ } 29.726,67$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti la quota parte di 1/3 per i costi per la regolarizzazione urbanistica pratica CILA (€ 1.000,00), i costi per oneri concessori da versare (€ 1.232,28) che saranno a carico di un eventuale acquirente:

$V_{\text{fabbriato}} = \text{€ } 29.726,67 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 1.232,28 = \text{€ } 27.494,38$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{\text{p.terra}} = \text{€ } 27.494,38 - \text{€ } 27.494,38 \times 0.15 = \text{€ } 23.370,23$ **in c.t. € 23.000,00**



11.2 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub**5****Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})**

La superficie commerciale è determinata dalla superficie dei locali a piano interrato oltre muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari computate al 50%.

$$S_{\text{piano seminterrato}} = \text{garage (25,74)} = \mathbf{25,74 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{garage}} + S_{\text{muri}} = 25,74 \text{ mq} + 4,61 \text{ mq} = 30,35 \text{ mq in c.t. } \mathbf{30,00 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato	100%
Livello di piano	Piano seminterrato	0%
Stato di conservazione	mediocri	-10%
Luminosità	Poco luminoso	0 %
Altezza locali	2,50	-10%
Edificio entro i 40 anni	buono stato	0 %
Impianto elettrico	assente	0%
Tipologia	Garage	0 %
Posizione	semiCentrale	0 %

$$K = 80 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di

piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 600,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 30,00 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} \times 80 \% = \text{€ } 14.400,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Mascali in prossimità di via Matteotti/Via S. Giuseppe emerge che per locali simili si ha un valore di locazione pari a circa 2,20 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 30,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 30,00 \times \text{€ / mq} \times \text{mese } 2,20 \times 12 = \text{€ } 792,00$$

Spese complessive annue pari al 30 %

$$S = \text{€ } 792,00 \times 0,30 = \text{€ } 514,80$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 792,00 - \text{€ } 237,60 = \text{€ } 554,40$$

Saggio di capitalizzazione $S = 4.50 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 554,40 / 4.50 \% = \text{€ } 12.320,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 14.400,00 + \text{€ } 12.320,00) / 2 = \text{€ } 13.360,00$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti la quota parte di 1/3 per i costi per la regolarizzazione urbanistica pratica CILA (€ 1.000,00), i costi per oneri concessori da versare (€ 1.232,28) che saranno a carico di un eventuale acquirente:

$$V_{\text{fabbricato}} = \text{€ } 13.360,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 1.232,28 = \text{€ } 11.127,72$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{p,terra} = € 11.127,72 - € 11.127,72 \times 0.15 = € 9.458,56 \text{ in c.t. } \underline{\underline{€ 9.000,00}}$$

11.3 Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 6

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

La superficie commerciale è determinata dalla superficie dei locali a piano interrato oltre muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari computate al 50%.

$$S_{piano seminterrato} = \text{garage } (45,93) = \underline{\underline{25,74 \text{ mq}}}$$

$$S_{comm.} = S_{garage} + S_{muri} = 45,93 \text{ mq} + 7,82 \text{ mq} = 53,75 \text{ mq in c.t. } \underline{\underline{54,00 \text{ mq}}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato	100%
Livello di piano	Piano seminterrato	0%
Stato di conservazione	mediocri	-10%
Luminosità	Poco luminoso	0 %
Altezza locali	2,50	-10%
Edificio entro i 40 anni	buono stato	0 %
Impianto elettrico	assente	0%
Tipologia	Garage	0 %
Posizione	semiCentrale	0%



Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 600,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 54,00 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} \times 80 \% = \text{€ } 25.920,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Mascali in prossimità di via Matteotti/Via S. Giuseppe emerge che per locali simili si ha un valore di locazione pari a circa 2,20 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 54,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 54,00 \times \text{€ / mq} \times \text{mese } 2,20 \times 12 = \text{€ } 1.425,60$$

Spese complessive annue pari al 30 %

$$S = \text{€ } 1.425,60 \times 0,30 = \text{€ } 427,68$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 1.425,00 - \text{€ } 427,68 = \text{€ } 997,92$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 4.50 \%$$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 997,92 / 4.50 \% = \text{€ } 22.176,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 25.920,00 + \text{€ } 22.176,00) / 2 = \text{€ } 24.048,00$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti la quota parte di 1/3 per i costi per la regolarizzazione urbanistica pratica CILA (€ 1.000,00), i costi per oneri concessori da versare (€ 1.232,28) che saranno a carico di un eventuale acquirente:

$$V_{\text{fabbricato}} = € 24.048,00 - € 1.000,00 - € 1.232,28 = € 21.815,72$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{p.terra}} = € 21.815,72 - € 21.815,72 \times 0,15 = € 18.543,36 \text{ in c.t. } € 18.000,00$$

11.3 Appartamento Via San Giuseppe piano T e terreno attiguo.

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{€/mq} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare nella tipologia case in linea, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata della corte a piano terra pavimentata e a verde verrà computata al 15% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 5%, il balcone al 25%.

$$S_{\text{calp. unità imm.}} = \text{cucina (39,67)} + \text{soggiorno (36,43 mq)} + \text{lavanderia (8,48 mq)} + \text{bagno (10,17)} + \text{anti (7,70 mq)} + \text{dis (6,68 mq)} + \text{camera 1 (14,82 mq)} + \text{camera 2 (18,30 mq)} = 142,25 \text{ mq}$$

$$S_{\text{muri per. e int.}} = 40,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{corte-balconi}} = 6,50 \times 0,25 = 1,63 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. corte}} = 25,00 \times 0,15 + (210,00 - 25) \times 0,05 = 13,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. balcone - corte}} = 142,25 + 40,01 + 1,63 + 13,00 = 183,89 \text{ mq in c.t. } 184,00 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	occupata	100%
Stato di conservazione	Buono	0%
Luminosità	Luminoso	+5 %
Esposizione e vista	panoramica	+5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione discreta	0%
Riscaldamento	Presente	+5%
Livello di piano	Piano terra	0 %
Posizione	semicentrale	0 %

$$K = 110\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 950,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 184,00 \text{ mq} \times 950 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 192.280,00$$

38



Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Mascali emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 4,10 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 184,00 mq.

Valore di locazione annuo : mq 184,00 x € / mq* mese 4,10 x 12 = € 9.052,80

Spese complessive annue pari al 25 %

$S = € 9.052,80 \times 0,25 = € 2.715,84$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 9.052,80 - € 2.715,84 = € 6.336,96$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.30 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = € 6.336,96 / 3.30 \% = € 192.029,09$

Media dei risultati

$V_m = (€ 192.280,00 + € 192.029,09) / 2 = € 192.154,50$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica pratica CILA (€ 2.500,00), i costi per oneri concessori da versare (€ 3.395,82) e le demolizioni da effettuare (€ 5.000,00), che saranno a carico di un eventuale acquirente:

$V_{\text{fabbricato}} = € 192.154,50 - € 2.500,00 - € 3.395,82 - € 5.000,00 = € 181.258,38$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{\text{fab}} = € 181.258,38 - € 181.258,38 \times 0.15 = € 154.069,62$

$V_{\text{fab+ter.}} = V_{\text{fab}} = € 154.069,62$ **in c.t. € 154.000,00**

11.4 Appartamento Via San Giuseppe piano 1

Stima con metodo comparativo

$$Vm = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare nella tipologia case in linea, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. I balconi poiché sono assimilabili a pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%.

$$S_{calp. \text{ unità imm.}} = \text{cucina (33,82) + soggiorno (40,48 mq) + lavanderia (7,80 mq) + bagno (8,03) + ripostiglio (8,00 mq) + corridoio 1 (6,55 mq) + corridoio 2 (4,56 mq) + camera 1 (14,60 mq) + camera 2 (18,72 mq)} = 142,56 \text{ mq}$$

$$S_{muri \text{ per. e int.}} = 39,27 \text{ mq}$$

$$S_{balconi} = 56,30 \text{ mq}$$

$$S_{omg. \text{ Balconi}} = 25,00 \times 0,3 + (56,30 - 25,00) \times 0,1 = 10,63 \text{ mq}$$

$$S_{comm} = S_{calp. \text{ unità imm.}} + S_{muri \text{ per. e int.}} + S_{omog. \text{ balcone}} = 142,56 \text{ mq} + 39,27 \text{ mq} + 10,63 \text{ mq} = 192,46 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

40

Stato locativo	occupata	100%
Stato di conservazione	In corso di costruzione	-50%
Luminosità	Luminoso	+5 %
Esposizione e vista	panoramica	+5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione discreta	0%
Riscaldamento	Presente	0%
Livello di piano	Primo piano senza ascensore	-5 %
Posizione	semiCentrale	0 %

$$K = 55\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\epsilon/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{\epsilon/mq} = 950,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 192,46 \text{ mq} \times 950 \text{ €/mq} \times 55\% = \text{€ } 100.560,35$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Mascali emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 4,10 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 192,46 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 192,46 \times \text{€ / mq* mese } 4,10 \times 12 = \text{€ } 9.469,03$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = € 9.469,03 \times 0,25 = € 2.367,25$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 9.469,03 - € 2.367,25 = € 7.101,78$$

Considerato lo stato di costruzione dell'appartamento in oggetto si può assumere un saggio di capitalizzazione pari ad $S = 7,5 \%$

Saggio di capitalizzazione $S = 7.50 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 7.101,78 / 7.50 \% = € 94.690,40$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 100.560,35 + € 94.690,40) / 2 = € 97.625,37$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica pratica CILA (€ 2.500,00) ed i costi per oneri concessori da versare (€ 3.696,85) che saranno a carico di un eventuale acquirente:

$$V_{\text{fabbriato}} = € 97.625,37 - € 2.500,00 - € 3.696,85 = € 91.428,52$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{fab}} = € 91.428,52 - € 91.428,52 \times 0,15 = € 77.714,24$$

$$V_{\text{fab+ter.}} = V_{\text{fab}} = € 77.714,24 \text{ in c.t. } € 78.000,00$$

11.5 Appartamento Via San Giuseppe piano 2

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{€/mq} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{\text{comm.}}$)



Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo unifamiliare nella tipologia case in linea, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. I balconi poiché sono assimilabili a pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%.

$$S_{\text{calp. unità imm.}} = \text{cucina (41,72)} + \text{soggiorno (40,48 mq)} + \text{lavanderia (3,03 mq)} + \text{bagno (8,03)} + \text{ripostiglio (8,00 mq)} + \text{corridoio 1 (3,83 mq)} + \text{corridoio 2 (4,56 mq)} + \text{camera 1 (14,60 mq)} + \text{camera 2 (18,72 mq)} = 142,97 \text{ mq}$$

$$S_{\text{muri per. e int.}} = 39,27 \text{ mq}$$

$$S_{\text{balconi}} = 56,30 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omg. Balconi}} = 25,00 \times 0,3 + (56,30 - 25,00) \times 0,1 = 10,63 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. balcone}} = 142,56 \text{ mq} + 39,27 \text{ mq} + 10,63 \text{ mq} = 192,46 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	occupata	100%
Stato di conservazione	In corso di costruzione	-50%
Luminosità	Luminoso	+5 %
Esposizione e vista	panoramica	+5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione discrete	0%

Riscaldamento	Presente	0%
Livello di piano	Secondo piano senza ascensore	-10 %
Posizione	semicentrale	0%

$K = 50\%$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{€/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{€/mq} = 950,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 192,46 \text{ mq} \times 950 \text{ €/mq} \times 50\% = \text{€ } 91.418,50$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Mascali emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 4,10 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 195,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } mq \ 192,46 \times \text{€ / mq* mese } 4,10 \times 12 = \text{€ } 9.469,03$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 9.469,03 \times 0,25 = \text{€ } 2.367,25$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 9.469,03 - \text{€ } 2.367,25 = \text{€ } 7.101,78$$

Considerato lo stato di costruzione dell'appartamento in oggetto si può assumere un saggio di capitalizzazione pari ad $S = 7,7 \%$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 7.70 \%$$

Valore unità:

$$Vm_2 = € 7.101,78 / 7,70 \% = € 92.230,90$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 91.418,50 + € 92.230,90) / 2 = € 91.824,70$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica pratica CILA (€ 2.500,00) ed i costi per oneri concessori da versare (€ 3.696,85) che saranno a carico di un eventuale acquirente:

$$V_{\text{fabbriato}} = € 91.824,70 - € 2.500,00 - € 3.696,85 = € 85.627,85$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{fab}} = € 85.627,85 - € 85.627,85 \times 0,15 = € 72.783,67$$

$$V_{\text{fab+ter.}} = V_{\text{fab}} = € 72.783,67 \text{ in c.t. } € 73.000,00$$

11. PIANO DI DIVISIONE IN LOTTI PER LA VENDITA

Ai fini di una agevole vendita, considerate le peculiarità degli immobili staggiti, si consiglia la suddivisione in tre lotti separati, ciascun lotto costituito da un appartamento e un garage:

LOTTO N.1

- Appartamento piano Terra in catasto al foglio 26 particella 379 sub. 1 valore € 154.000,00;
- Garage piano seminterrato in catasto al foglio 26 particella 379 sub. 4 valore € 23.000,00;
- **VALORE COMPLESSIVO LOTTO N. 1 € 177.000,00;**

LOTTO N.2

- Appartamento piano 1 in catasto al foglio 26 particella 379 sub. 2 valore € 78.000,00;
- Garage piano seminterrato in catasto al foglio 26 particella 379 sub. 5 valore € 9.000,00;
- **VALORE COMPLESSIVO LOTTO N. 2 € 87.000,00;**

LOTTO N.3

- Appartamento piano 1 in catasto al foglio 26 particella 379 sub. 3 valore € 73.000,00;
- Garage piano seminterrato in catasto al foglio 26 particella 379 sub. 6 valore € 18.000,00;
- **VALORE COMPLESSIVO LOTTO N. 3 € 91.000,00;**

12. CONCLUSIONI.

Nei superiori paragrafi lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

L'identificazione dei beni oggetto di stima è stato trattato al paragrafo 1.

La verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stata svolta al superiore paragrafo 2.

La verifica della proprietà dei beni in capo al debitore è stata riportata al paragrafo 3.

L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni oggetto di stima è stata riepilogata al superiore paragrafo 4.

Al paragrafo 5 sono state elencate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

L'identificazione catastale dei beni è stata riportata al paragrafo 6.

L'accertamento di conformità urbanistica dei beni e gli adempimenti necessari per una eventuale regolarizzazione sono illustrati al superiore paragrafo 7.

La verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale sono riportati superiore paragrafo 8.

La verifica se i beni pignorati sono occupati siano occupati dal debitore esecutato o da terzi è svolta al paragrafo 9.

L'elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita sono state descritte al superiore paragrafo 10.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato svolta al superiore paragrafo 11 ottenendo:

Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 4

Il valore di mercato del garage in Mascali è di circa 23.000,00 Euro cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (pagamento oneri concessori e CILA) approssimativamente di Euro 2.232,38.

$V_{\text{fab.-ter.}} = \text{€ } 43.000,00$

Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 5

Il valore di mercato del garage in Mascali è di circa 9.000,00 Euro cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (pagamento oneri concessori e CILA) approssimativamente di Euro 2.232,38.

$V_{\text{fab.ter.}} = \underline{\underline{\text{€ 9.000,00}}}$

Garage in Mascali (CT), Via Giacomo Matteotti - Piano S1- sub 6

Il valore di mercato del garage in Mascali è di circa 18.000,00 Euro cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (pagamento oneri concessori e CILA) approssimativamente di Euro 2.232,38.

$V_{\text{fab.ter.}} = \underline{\underline{\text{€ 18.000,00}}}$

Appartamento Via San Giuseppe piano T e terreno attiguo.

Il valore di mercato dell'appartamento sito al piano terra in Mascali è di circa 154.000,00 Euro cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (pagamento oneri concessori e CILA) approssimativamente di Euro 5.895,82 e per le demolizioni da effettuare Euro 5.000,00.

$V_{\text{fab.ter.}} = \underline{\underline{\text{€ 154.000,00}}}$

Appartamento Via San Giuseppe piano 1.

Il valore di mercato dell'appartamento sito al piano primo in corso di costruzione in Mascali è di circa 78.000,00 Euro, cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (pagamento oneri concessori e CILA) approssimativamente di Euro 6.196,85.

$V_{\text{fab.ter.}} = \underline{\underline{\text{€ 78.000,00}}}$



Appartamento Via San Giuseppe piano 2.

Il valore di mercato dell'appartamento sito al piano secondo in corso di costruzione in Mascali è di circa 73.000,00 Euro, cifra che comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (pagamento oneri concessori e CILA) approssimativamente di Euro 6.196,85.

V_{fab.-ter.} = € 73.000,00

Con la presente che si compone di n. 49 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Elaborati grafici stato di fatto;
- 4) Visura cat.-planimetria cat. -;
- 5.1) Concessione di Eseguire Attività Edilizia n. 3783 del 05/10/1989;
- 5.2) Concessione di Eseguire Attività Edilizia n. 193 del 12/11/;
- 5.3) Atto di vincolo a parcheggio del 05/10/1998
- 6) Visure ipotecarie.

Il C.T.U.
Dott. ing. Alfio Ciccà