

Sesta sezione civile

G.E. Delfa Cristiana

Proc. Esecutiva immobiliare n. 602/2022

C.T.U. dott. ing. Angelo Giuseppe Maria Privitera

Consulenza tecnica d'ufficio

Immobile di proprietà

sito nel Comune di Giarre (CT)

N.C.E.U.

Fg. 65 Part. 1080 sub. 1 Cat. A/2

Fg. 65 Part. 1080 sub. 9 Cat. C/6

ASTE GIUDIZIARIE PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

2022 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE

In data

Aste con l'invio

mezzo PEC all'ASTE GIUDIZIARIE, che rappresent

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

in caso affermativo, di fornirmi al momento del sopralluogo copia del contratto di locazione ed i documenti comprovanti l'avvenuto pagamento o, nel caso in cui il contratto non fosse registrato, di fornirmi copia dei documenti con data certa anteriore al pignoramento che dimostrassero che la detenzione è iniziata prima del pignoramento avvertendoli che in mancanza di tali documenti potrebbe essere disposto dal Giudice, anche prima della vendita, l'immediato sgombero dei beni.

e del suo procuratore legale _____, nonché
del custode giudiziario avv. Dario Sanfilippo ho svolto le
operazioni di rilievo metrico, effettuando inoltre un dettagliato
rilievo fotografico dell'immobile in oggetto (all.6 VERBALE.pdf).

► Ufficio tecnico comunale per accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico/edilizia.

► Ufficio provinciale del territorio di Catania, per controllare i dati catastali riferiti all'immobile ed accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

di stima (all.5 PL CATAST.pdf e all.4 PL SDF.pdf). Tutti i dati catastali sono corretti e corrispondono all'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

I beni colpiti dal pignoramento sono un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un edificio a vocazione residenziale e un garage posto al piano S1 dello stesso edificio che ospita l'appartamento.

L'appartamento è inserito in un edificio con struttura in cemento armato e tetto a falde ed è stato edificato con concessione edilizia. n. 2760 del 29.11.2010. L'unità immobiliare in argomento ha il confine ovest in adiacenza ad altra ditta, il confine nord in adiacenza ad aree condominiali e gli altri prospetti su aree esterne; i prospetti si presentano con finitura colorata nei toni del giallo e sono presenti in facciata elementi di ornamento quali cornici o mostre.

L'accesso all'appartamento oggetto di stima è garantito da due diverse modalità: dalla scala interna condominiale o da un portoncino pedonale posto sulla strada laterale, via Lucio Piccolo (Cfr. all. 4 PL SDF.pdf; all. 3 FOTOGRAFIE.pdf).

L'appartamento oggetto di stima è composto da una camera da letto, una stanza armadi, un soggiorno / cucina e un bagno, oltre ad una corte esterna di uso esclusivo. Le porte interne sono in legno laccate e scorrevoli all'interno del muro con controtelaio a scomparsa (Cfr. all. 4 PL SDF.pdf). La pavimentazione di tutto l'appartamento è in parquet prefinito

laminato di colore chiaro. Le pareti interne ed i soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico e vetrocamera. Il sistema di oscuramento è realizzato con persiane in alluminio colore marrone.

- Dalla porta di ingresso si accede al **vano UNO** adibito a **soggiorno cucina** con pianta rettangolare, una superficie di 29 mq circa e disimpegna tutto l'appartamento, nella zona attrezzata è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria avvengono mediante una porta finestra a doppia anta, attestata sul prospetto Sud dalla quale si accede alla corte esterna.

- Il **vano DUE**, adibito a **stanza da letto**, ha pianta quadrata ed una superficie di mq 10,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una porta finestra a doppia anta attestata sul prospetto Est dalla quale si accede alla corte esterna.

- Il **vano TRE**, adibito a **stanza armadio**, ha accesso diretto dal vano DUE, ha pianta quadrata ed una superficie di mq 7,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una porta finestra a doppia anta attestata sul prospetto Est dalla quale si accede alla corte esterna.

- Il **vano QUATTRO**, adibito a **BAGNO** ha pianta quadrata ed una superficie di 5 mq circa. Presenta tutte le pareti rivestite,

per un'altezza di 1,80 m, con piastrelle di colore chiaro. I sanitari, lavandino, bidet, wc e doccia, sono in buone condizioni. L'illuminazione è garantita da una finestra a un'anta, attestata sul prospetto sud.

Il **garage** è posto al piano S1 dello stesso edificio che ospita l'appartamento precedentemente descritto. Si tratta di un box chiuso inserito all'interno di un'autorimessa condominiale il cui accesso carrabile avviene tramite una rampa attestata su pubblica via. Il garage ha pianta rettangolare ed una superficie di circa 25 mq; per le sue caratteristiche geometriche può ospitare comodamente due automobili di media taglia. Il pavimento è finito con un piastrelle in gres mentre le pareti sono intonacate con tonachina bianca. È presente un impianto elettrico con quadro elettrico dedicato che gestisce l'impianto di illuminazione e la forza motrice. La chiusura è garantita con una saracinesca manuale basculante

Gli impianti: l'acqua calda sanitaria dell'appartamento è generata da uno scaldacqua a gas istantaneo alimentato da bombole. L'acqua proviene direttamente dalla fornitura comunale. Non è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni; gli ambienti principali sono dotati di split a parete per il controllo della temperatura estiva e invernale. Non sono stati prodotti da parte del debitore i certificati di conformità degli impianti al D.M.37/08 anche se il quadro principale è dotato di interruttore magnetotermico



ASTE GIUDIZIARIE differenziale.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono perfettamente fra loro.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti per la quota di 1/1
n. 44997, Registro Generale n.44997, Registro
Particolare n.34446, Presentazione N.30 del 6/10/2022.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa 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

della documentazione prodotta, indicando la

documentazione mancante, al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

L'accertamento è stato perfettamente espletato in quanto la documentazione prodotta agli atti era completa.

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;

In base alle ricerche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania, sono da cancellare con il decreto di trasferimento:

- IPOTECA VOLONTARIA, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 3.05.2 ai rogiti del Notaio

, rep. n.87, a favore di

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Verona (VR) – C.F. 03700430238

contro il s.

per il diritto proprietà per la quota di 1/1

che grava su unità negoziale censita in Giarre NCEU foglio 65 particella 1080 sub 1 e 9

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Catania,

rep. N.4080, trascritto il 25.09.2020 ai nr

favore di , con sede in Conegliano (TV) CF

04938320266, richiedente

F. P. De Calboli n.60 , contro

proprietà per la quota di 1/1.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.09. Tribunale di Catania,

rep. trascritto il 21.09.2022 ai

favore di , con sede in Conegliano (TV) CF

04938320266, richiedente

) contro il

per la quota di 1/1.

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;*

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato al N.C.E.U. al Foglio 65 del Comune di Giarre, particella 1080, sub.1, categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq, totale escluse aree scoperte 61 mq, sito alla

via DA DENOMINARE n.SN, piano T, rendita catastale € 289,22 e al Foglio 65 del Comune di Giarre, particella 1080, sub.9, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, superficie catastale 29 mq, sito alla via DA DENOMINARE n.SN, piano S1, rendita catastale € 94,25.

L'immobile ricade in una zona di recente lottizzazione ed esso risulta alla via Leonardo Sciascia n.10; tuttavia dalle planimetrie disponibili, da aggiornare, l'immobile risulta in via Eugenio Montale angolo via Lucio Piccolo.

Per quanto concerne la planimetria catastale del bene non è stata riscontrata nessuna difformità.

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

Premesso che il Certificato di Destinazione Urbanistica è un documento che ha la finalità principale di certificare, sulla base del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune e delle relative norme di attuazione, la destinazione urbanistica relativa ad un terreno, i parametri urbanistici (indice di fabbricabilità) nonché indici e vincoli di varia natura; premesso che permette di venire a conoscenza della possibilità edificatoria di intervento su determinati terreni o aree urbane, in particolare, è indispensabile in caso di compravendite, divisioni o donazioni, perizie o stime eseguite su terreni censiti al Catasto Terreni oppure su aree urbane di pertinenza a

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

14
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La distribuzione interna dell'appartamento **non è conforme** a quanto riportato nelle planimetrie depositate con il progetto di variante del giugno 2013: non è stato realizzato il disimpegno davanti il WC, oltre ad una diversa divisione degli spazi del vano verso est.

Ai sensi dell'art. 67 del Regolamento Edilizio del comune di Giarre il WC è classificato come ambiente di tipo S1, mentre il soggiorno, cucina o camera da pranzo è classificato come ambiente di tipo A1. Al punto 3 l'art. 68 del medesimo regolamento recita: *Tutti i locali classificati come "A1" - (soggiorno/cucina) (...) devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria "S1" (bagno) costituiti da latrina e antilatrina con lavabo (...).* Tutto ciò premesso, la mancanza del disimpegno davanti il WC fa decadere l'abitabilità dei locali.

Non è presente alcuna istanza di condono edilizio.

- j. 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;

Per ripristinare la salubrità dei locali e quindi ottenere

l'abitabilità dei locali è necessario presentare una CILA in sanatoria e realizzare l'antibagno, così come previsto dal progetto di variante del giugno 2013. I costi, comprensivi della sanzione da versare al comune, diritti di segreteria, opere murarie, competenze del tecnico per la redazione della CILA, della SCA e dell'accatastamento ammontano circa a 3.500,00 euro.

k. *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 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 costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono oggetto di abusivismo edilizio.

l. *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 dia acquisizione in proprietà ad*

opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota:

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono oggetto di abusivismo edilizio.

m. *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;*

Non presenti

n.	verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
----	--

Non presenti

o. *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;*

Gli immobili risultano essere di proprietà del debitore esecutato
derivante da atto di compravendita.

p. *accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di 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;***

Da una dichiarazione dell'amministratore P.T. dello stabile condominiale non risultano morosità da parte del debitore esecutato nei confronti del condominio. Non sono state deliberate spese straordinarie.

Le spese ordinarie ammontano a 70 €/trimestre per l'appartamento e 8€/trimestre per il garage, per un totale di 312 € / anno.

g. accerti se i *beni pignorati siano abitati dal debitore* (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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 del 1.03.2024 l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato.

L'immobile NON è occupato da terzo senza titolo

r. 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;

Il bene oggetto di stima appartiene ad un edificio pluripiano adibito a civile abitazione, sito in Giarre, via Leonardo Sciascia n.10. L'edificio in oggetto ha struttura portante a travi e pilastri in c.a., non è dotato di portineria, né di ascensore e confina su tutti e quattro i lati con spazio esterno.

L'appartamento pignorato si trova al piano terra ed ha un accesso dalla scala interna condominiale ed un accesso da un portoncino pedonale posto sulla via Lucio Piccolo. Esso è composto da tre vani e mezzi ed accessori (bagno). Tutti gli affacci sono prospicienti su cortile privato. L'appartamento confina a Ovest con altra Ditta, mentre a Sud e Est con spazio

esterno su area privata. Il garage, posto al piano S1 ha accesso diretto dalla corsia di manovra dell'autorimessa condominiale che conduce alla via Leonardo Sciascia tramite rampa carrabile.

Gli immobili si trovano in un'area di espansione caratterizzata da un basso livello abitativo con ampi spazi a verde e costruzioni di ridotta elevazione.

Nelle vicinanze si trova un supermercato alimentare della grande distribuzione, una pizzeria, un chiosco per le bibite.

Nel raggio di 2 km dal fabbricato si possono trovare servizi di diverso genere: farmacia, negozi al dettaglio, gastronomia, parrucchiere, ottico, locali per la ristorazione.

I beni oggetto di perizia sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 65 particella 1080 sub 1, categoria A/2, classe 6, vani 3.5, rendita catastale € 289.22; foglio 65 particella 1080 sub 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita catastale € 94,25;

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,70 m.

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata al lordo dei muri interni ed esterni perimetrali, la superficie di questi ultimi viene ricompresa fino ad uno spessore massimo di 50 cm e fino ad uno spessore massimo di 25 cm se l'appartamento è confinante con parti comuni o altra unità immobiliare.

Pertanto la superficie coperta lorda dell'appartamento è pari a

61,40 mq.

La superficie dello spazio esterno privato è pari a circa 115,00 mq; la cui superficie commerciale è pari al 25 % per i primi 25,00 mq e il 10% per la rimanente superficie e cioè $25,00 \times 25 \% + 90 \times 10\% = 6,25 + 9,00 \text{ mq} = \mathbf{15,25 \text{ mq.}}$

Il garage, identificato come box auto in autorimessa collettiva ha una superficie commerciale pari al 45% della superficie totale e quindi, la sua superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 25 cm è pari a 29,00 mq, il cui 45% è pari a: $29,00 \times 45\% = \mathbf{13,05 \text{ mq}}$

La superficie commerciale totale è pari alla somma delle superfici commerciali dell'appartamento e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie coperta lorda) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (cortile esterno e garage). **Pertanto la superficie commerciale totale del bene oggetto di pignoramento è pari a $61,40 + 15,25 + 13,05 = 89,70 \text{ mq}$ circa.** Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi buono. Lo stato di conservazione del palazzo condominiale è da considerarsi buono.

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

Criterio e metodo di stima

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso si procederà alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo. L'immobile cioè viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato nel Comune di Giarre. Sono state esperite

Il sottoscritto determina quindi la superficie commerciale dei beni, come sopra definita, in base al seguente prospetto:

APPARTAMENTO per civile abitazione sito nel Comune di Giarre alla via Leonardo Sciascia .10, al piano terra, non ascensorato, in buone condizioni, composto da 3,5 vani

ed accessori (bagno), un cortile privato ad uso esclusivo ed un box auto in autorimessa collettiva (N.C.E.U. fg. 65 part.1080 sub. 1, sub 6). Tenendo conto della superficie dell'unità immobiliare e della superficie non residenziale si ha:

Superficie dell'unità immobiliare	61,40 mq
Cortile privato	15,25 mq
garage (box auto in autorimessa collettiva)	13,05 mq
Superficie commerciale totale	89,70 mq

Il sottoscritto determina quindi il **coefficiente di merito** dell'immobile, in base al seguente prospetto:

STATO LOCATIVO	abitazione libera	100%
PIANO	terra	-10%
STATO DI CONSERVAZIONE	nuova costruzione	+10%
LUMINOSITA'	mediamente luminoso	0%
ESPOSIZIONE E VISTA	interna	-5%
EDIFICIO	1-20 – ottimo stato	0%
RISCALDAMENTO	ambienti climatizzati	+5%
TOTALE COEFFICIENTE DI MERITO		100%

Il valore di mercato dell'immobile è perciò pari a:

Superficie commerciale x valore unitario effettivo al mq x coefficiente di merito:

89,70 mq x 800,00 €/mq x 100% = **71.760,00 € (diconsi**

euro settantunomilasettecentosessanta/00)

t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato

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

Applicando una riduzione del 20% si ottiene:

€ 71.760,00 - 20% = 57.408,00.

Per quanto descritto al precedente punto J l'immobile va deprezzato di ulteriori 3.500,00 euro, avendo così: 57.408,00 - 3.500,00 = 53.908,00 da arrotondarsi in c.t. € 53.900,00 pertanto si ottiene:

Valore di mercato dell'immobile € 53.900,00 (euro cinquantatremilanovecento/00).

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

LOTTO UNICO

Appartamento, censito al N.C.E.U. Fg. 65 Part. 1080 sub. 1, categoria A/2 classe 6 consistenza 3,5 vani e garage censito al N.C.E.U. Fg. 65 Part. 1080 sub. 9, categoria C/6 classe 6 consistenza 25mq .

v. *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;*

La documentazione fotografica esterna ed interna costituisce parte integrante della presente perizia ed è completa della planimetria con individuazione dei punti di ripresa (all.3 FOTOGRAFIE.pdf). Le planimetrie catastali dell'immobile sono state acquisite in data 12.02.2024 ed inserite nella documentazione richiesta al CTU. L'allegato contiene anche le visure catastali storiche dell'immobile e delle sue pertinenze (all.5 PL CATAST.pdf).

- w. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

La procedura riguarda l'atto di pignoramento su un bene di proprietà _____, acquistato in piena proprietà.

- x. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

La procedura riguarda l'atto di pignoramento su un bene di proprietà per 1/1 acquistato in piena proprietà.

+++++

Tanto si rassegna in adempimento al mandato ricevuto, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Catania, lì 29 aprile 2024

Il C. T. U.

dott. ing. Angelo Giuseppe Maria Privitera

Firmato digitalmente

Fanno parte integrante della presente:

- indice degli allegati