

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2018

GE : DOTT. LENTANO FRANCESCO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E RISPOSTA	
AI QUESITI	pag. 3
a- Identifichi esattamente i beni pignorati,.....	pag. 3
b- Verifichi la correttezza dei dati riportati nel pignoramento	pag. 4
c- Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.....	pag. 4
d- Accerti l'esatta provenienza dei beni	pag. 4
e- Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere.....	pag. 4
f- "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI" accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con decreto di trasferimento.....	pag. 4
g- Provveda alla identificazione catastale dell'immobile	pag. 5
h- "DESTINAZIONE URBANISTICA" indichi , la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	pag. 6
i- "REGOLARITA' EDILIZIA" accerti per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia urbanistica-edilizia	pag. 6
j- In caso di immobili abusivi , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 ,dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa.....	pag 6
k- Verifichi , inoltre , ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare , se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dell' art.40.6 comma della legge n. 47/85 o dell' art. 46 c5 DPR 380/01,.....	pag.6,7
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 di acquisizione in proprietà ad opera degli enti Pubblici territoriali, allegandole in quota	pag. 8
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 carattere storico-artistico.....	pag. 8
n- Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.....	pag. 8
o- Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello e uso	pag. 9
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.....	pag. 8
q- Accerti se i beni siano occupati dal debitore o da terzi , affittati o locati.....	pag. 8
r- Elenchi ed individui i beni , per le operazioni di vendita	pag. 9:-11
s- "STIMA" fabbricato sito nel comune di Viagrande [REDACTED] riferimento agli attuali prezzi di mercato,	pag. 12:-14
t- Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in una misura tra il 15 ed il 20%.....	pag. 12:-14
u- "PIANO DI VENDITA" indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto in più lotti	pag. 14
v- Alleghi idonea documentazione fotografica.....	pag. 14
w- Accerti in cui si tratta di bene indiviso , la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.....	pag. 14
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.....	pag. 14
3. CONCLUSIONI.....	pag. 14

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato alla parte eseguita in data 10/01/2018 con raccomandata AR n. 76762004064-0 su istanza della Fino 1 Securitisation s.r.l e per essa della doBank S.P.A già Unicredit Credit Management Bank S.P.A quale mandataria, in persona del proprio legale rappresentante Avv. Giancarlo Sorrentino con studio a Catania in via Gabriele D'Annunzio ,48 vengono sottoposti a pignoramento i seguenti immobili :

-Fabbricato sito in Viagrande, contrada Cava, [REDACTED] piano T-1° con annessa dependance al piano S1 nonché locale ad uso deposito con circostante terreno pertinenziale il tutto censito al catasto edilizio urbano [REDACTED] categ. A/2, classe 5 vani 7,5 , sub 3 categ. C/2 classe 6 mq 23, sub. 4 categ. A/3 classe 7 vani 2.5 e al catasto [REDACTED] vigneto di are 10.80 il tutto per la quota di proprietà 1/1 ;

Con decreto di nomina del 11/11/2018 il G.E. nominava il ctu Geom. Ragusa Sebastiano Mario ,il quale veniva avvisato con Pec e giurato l'incarico in data 28/11/2018. Il Giudice Esecutore fissava il termine di gg 120 per il deposito della relazione tecnica .

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da disposizioni in ordine al proprio mandato il sottoscritto in data 05/12/2018 inviava raccomandate n.3005745004477 con ricevuta di ritorno agli esegutati con l'invito a presentarsi in data 21/12/2018 alle ore 10:30 nell'immobile oggetto di procedura esecutiva , per le operazioni di rito.

Dopo alcuni giorni mi contattava l'avvocato dell'esecutato chiedendomi di poter rinviare le operazioni alla data del 07/01/2019 per motivi di salute . Il sottoscritto riconvocava le parti per la data stabilita .

Giunto sui luoghi il sottoscritto ctu prendeva atto della presenza del figlio dell' esegutato e a seguito del consentito accesso lo scrivente dava ampie spiegazione alla parte presente per l'incarico ricevuto. Si sono effettuati i rilievi metrici di tutti i vani e servizi del corpo principale con annessi corpi accessori , controllando eventuali difformità con la planimetria catastale ed effettuando le riprese fotografiche sia interne che esterne . Lo scrivente prendeva atto di quanto dichiarato e alle ore 11:15 chiudeva il verbale riservandosi previo avviso alle parti di poter tornare sui luoghi. Si sono effettuate le varie indagini negli uffici di competenza , di cui ufficio tecnico comune di Viagrande, Agenzia delle Entrate , Conservatoria, Genio Civile di Catania e reperito tutta la documentazione necessaria ai fini di accertare eventuali irregolarità .

Sulla scorta di tutta la documentazione già in atti , di quella ulteriore acquisita , dei rilievi e riscontri effettuati in loco, il sottoscritto si accinge a dare risposta ai seguenti quesiti postogli:

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

Fabbricato sito in Viagrande, contrada Cava , [REDACTED] , piano T-1° con annessa dependance al piano S1 nonché locale ad uso deposito il tutto con circostante terreno pertinenziale

il tutto censito al catasto edilizio urbano al [REDACTED] A/2, classe 5 vani 7,5 , sub 3 categ. C/2 classe 6 mq 23 , sub. 4 categ. A/3 classe 7 vani 2.5 e al catasto terreni [REDACTED] di are 10.80 ; Si accede all'immobile dal civico [REDACTED] di [REDACTED] . Confina a Nord/est con la [REDACTED] mentre a sud ovest in aderenza con altra ditta non meglio identificata.

b- verifichi la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione 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 nel pignoramento e nella nota sono corretti , il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore e vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota .

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 sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità) segnalando immediatamente al g.e la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)ovvero eventuali casi dubbi;

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dell' esecutato in funzione alla sentenza di divisione con la moglie dell'11/10/1996 rep. n.3016/96 di cui :

-Fabbricato [REDACTED] A/2, classe 5 vani 7,5 con annessi corpi accessori al [REDACTED] sub 3 categ. C/2 classe 6 mq 23.00 e sub. 4 categ. A/3 classe 7 vani 2.5 e al catasto terreni al [REDACTED] [REDACTED] gneto di are 10.80 di proprietà esclusiva 1/1 .

d-accerti l'esatta provenienza dei beni , 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 ;

I beni dall' 11/10/1996 sono di proprietà della parte esecutata alla quale sono pervenuti giusta sentenza per divisione dell' 11/10/1996 emessa dal tribunale di Catania prima sezione civile rep.n. 3016/96 trascritta il 05/09/2000 ai nn.ri 29403/21855 . Il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili era pervenuto [REDACTED] per atto di compravendita in notaio Grassi Fabrizio del 24/12/1980 rep. n. 26425 trascritto il 21/11/1926 .

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

E' stato possibile accertare in maniera completa i beni pignorati .

f- "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI" da cancellare con decreto di trasferimento ;

Come da certificazione notarile agli atti risulta da cancellare con decreto di trasferimento le seguenti formalità :

- **Iscrizione** n. [REDACTED] **22/09/2009** nascente da atto di concessione di mutuo fondiario in notaio Galeardi Donata del 21/09/2009 rep. n. 626/400 ;

- **Trascrizione** [REDACTED] del **31/01/2018** nascente dal verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Catania in data 11/01/2018 rep. n.2/2018 .

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 ;

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali ad eccezione :

- Corpo "A" chiusura del corpo scala esterno e porta al piano ammezzato + diversa distribuzione interna piano T e 1°(vedi allegato 03) ;
- Corpo "B" ampliamento e collegamento al corpo "A "con annessa realizzazione di Gazebo soprastante piano S1e T(vedi allegato 03) ;
- Corpo "C" aperture di n. 1 finestre luce (vedi allegato 03);
- Corpo "D" realizzazione dell'intero corpo piano T (vedi allegato 03);
- Terreno [REDACTED] vigneto di are 10.80 , frazionato [REDACTED] Allo stato di fatto il terreno comprensivo della [REDACTED] in un'unica corte esclusiva dei fabbricati A,B,C (vedi allegato 03);

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

Dal certificato di destinazione urbanistica l'immobile ricade intermente in zona "E1" verde privato esterno al centro abitato del piano regolatore generale del comune di Viagrande (vedi allegato 03).

i- "REGOLARITA' EDILIZIA" accerti per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento medesimo,e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzati .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 ;

Il fabbricato indipendente composto da un corpo "A" principale con annessi corpo accessori corpo "B" e corpo "C" si sviluppa su due elevazioni fuori terra di cui un piano terra , un piano primo ed un piano S1 il tutto con annesso terreno circostante. Detto fabbricato è stato costruito in due fasi di cui la prima fase quella riguardante il corpo "A" costruito ante 1967 mentre la seconda quella riguardante il corpo "B" e "C" realizzato tra gli anni 70/80 il tutto munito di Concessione edilizia in sanatoria n. 06/2015 con agibilità / abitabilità n. 17 del 25/09/2015. Dal progetto di sanatoria lo stato di fatto risulta conforme ad eccezione :

- **Corpo Principale "A" chiusura corpo scala esterno e porta al piano ammezzato + diversa distribuzione interna piano T e 1°**(vedi allegato 03) ;

Si tratta di opere in muratura con aumento della cubatura non sanabile , quindi verrà ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto approvato con C.E L.47/85 L.R 37/85 in sanatoria n.17/2015 mentre per la diversa distribuzione interna + la chiusura di porta al p°1 il tutto potrà essere regolarizzato con Scia L.R n.16/2016 (vedi allegato 03);

- **Corpo accessorio "B" ampliamento e collegamento al corpo "A "con annessa realizzazione di Gazebo soprastante piano S1e T**(vedi allegato 03) ;

Si tratta di opere in c.a con aumento della cubatura non sanabile , quindi verrà ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto approvato con C.E L.47/85 L.R 37/85 in sanatoria n.17/2015 (vedi allegato 03).Inoltre i locali non potranno essere abitabili per insufficienza di altezze il tutto come meglio evidenziato nella C.E in sanatoria anche se accatastati come abitazione (categ.A3) .

- **Corpo accessorio "C" aperture di n. 1 finestre luce** (vedi allegato 03);

Si tratta di opere interne da regolarizzare con Scia L.R n.16/2016 (vedi allegato 03);

Allo stato di fatto la struttura è adibita a cucina rustica ma dovrà essere utilizzata come deposito come da C.E in sanatoria .

- **Corpo accessorio "D" realizzazione dell'intero corpo piano T** (vedi allegato 03);

Si tratta di opere in c.a con aumento della cubatura non sanabile , quindi verrà ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto approvato con C.E L.47/85 L.R 37/85 in sanatoria n.17/2015 (vedi allegato 03);

- **Regolarizzazione piscina in muratura + Apertura carraia al civ.13** (vedi allegato 03) ;

Si tratta di opere esterne da regolarizzare con Scia L.R n.16/2016 (vedi allegato 03);

j- in caso di immobili abusivi , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 ,dpr 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'immobile non è abusivo ad eccezione delle difformità evidenziate al punto precedente e per lo stesso non ci sono istanze di condono edilizio.

k- verifichi , inoltre , ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare , se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dell'art.40.6 comma della legge n. 47/85 o dell'art. 46 c5 DPR 380/01, chiarisca , quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del.DL 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 pignorati presentano difformità e non si trovano nelle condizioni previste dell'art.40.6 comma della legge n. 47/85 e non è condonabile ai sensi del DL 269/2003.

Le difformità sono regolarizzabili con SCIA L.R n.16/2016 ai sensi dell' art 37 DPR 380 ;

- **Fabbricato principale corpo "A" chiusura corpo scala esterno** piano T;

I costi per la demolizione delle opere in muratura con il ripristinato dello stato dei luoghi ammonta a circa € 6.000,00 .

- Totale € 6.000,00 -

- **Corpo accessorio "B" ampliamento e collegamento al corpo "A "con annessa realizzazione di Gazebo soprastante e struttura sul prospetto Est** piano S1e T;

I costi per la demolizione delle opere in muratura con il ripristinato dello stato dei luoghi ammonta a circa € 10.000,00 .

- Totale € 10.000,00 -

-**Realizzazione di aperture di n. 1 finestre luce Corpo "C" + chiusura porta al piano 1° con diversa distribuzione interna del Corpo "A" + Regolarizzazione piscina in muratura + apertura carraia al civ.13 + fusione del terreno f [REDACTED] .**

Regolarizzazione

Si tratta di opere sanabili con SCIA L.R 16/2016 (vedi allegato 03) ;

-Istanza Comune di Viagrande + rilievi e redazione di elaborati grafici + relazione tecnica + documentazione fotografica + Docfa +tipo mappale per fusione part.126 con part.120 + sanzione oblazione ai sensi del DPR 380 art. 37 (€ 516,00x2) + incidenza sul costo di costruzione (6.50% sull'importo dei lavori di cui 10.000,00) € 650,00 + diritti di segreteria € 155,00+Parere Soprintendenza +sanzione amministrativa (€ 500,00)+ calcoli statici ed oneri vari+sca= € 9.000,00 ;

- Totale € 9.000,00 -

- **Corpo accessorio "D" realizzazione dell'intero corpo** piano T.

I costi per la demolizione delle opere in muratura con il ripristinato dello stato dei luoghi ammonta a circa € 5.000,00 .

- Totale € 5.000,00 -

I- 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 .

L'immobile risulta regolare con difformità sanabili ad eccezione dell' ampliamento del corpo B con annesso gazebo e il corpo "D" totalmente costruito senza titolo . Gli oneri necessari per la demolizione di dette opere ammontano ad € 21.000,00.

Si precisa che per dette opere non esistono ordinanze oggetto di demolizione.

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 carattere storico-artistico ;

A carico dell'acquirente non resteranno i vincoli di nessuna natura .

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

Le formalità , vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e non opponibili all'acquirente vengono elencati in maniera particolareggiata al *punto f.*

Costi per la cancellazione delle formalità

In merito ai costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile il quale dovrebbero essere inopponibili all' acquirente salvo giuste disposizione del g.e , si consideri che :

- La cancellazione di ogni *singolo pignoramento* ha un costo pari ad € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo ;
- La cancellazione di ogni *ipoteca volontaria* , comporta un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie ;
- La cancellazione di ogni altra *ipoteca volontaria e ipoteca giudiziale* comporta un costo pari ad € 94.00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0.50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 262,00.

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;

L'immobile non è gravato dai seguenti vincoli .

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;

L'importo annuo delle spese di manutenzione e gestione ammonta a circa euro 1.000,00 compreso imposte varie inoltre considerato che l'immobile non è in un contesto condominiale non insistono spese straordinarie .

Per lo stato di eventuali procedimenti giudiziari abbiamo :

-Trascrizione n. ████████ del 31/01/2018 nascente dal verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Catania in data 11/01/2018 rep. n.2/2018 . (procedura pendente in corso n. ████████, oggetto di stima);

q- " OCCUPAZIONE DEI BENI" accerti se i beni siano occupati dal debitore o da terzi , affittati o locati indicandone 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 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni ubicati nel comune di Viagrande al [REDACTED], risultano occupati dall'esecutato con la propria famiglia. Si precisa che nei mesi successivi al sopralluogo l'esecutato è deceduto.

- **"DESCRIZIONE DEL BENE"** 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 trovano, 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 per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Descrizione dei beni pignorati

- Fabbricato sito in Viagrande, contrada Cava, [REDACTED], piano T-1° con annessa dependance al piano S1 nonché locale ad uso deposito al piano terra il tutto con circostante terreno pertinenziale il tutto censito al catasto edilizio urbano [REDACTED] A/2, classe 5 vani 7,5, sub 3 categ. C/2 classe 6 mq 23.00, sub. 4 categ. A/3 classe 7 vani 2.5 e al catasto terreni [REDACTED]. [REDACTED] tutto per la quota di 1/1 di proprietà;

Il fabbricato fa parte di un'area caratterizzata da edilizia in espansione ubicata in zona periferica. Trattasi di un fabbricato indipendente in stile rustico in contesto villa con annessi corpi accessori di cui una dependance, un locale deposito ed un terreno circostante con piscina. Detto fabbricato è stato costruito in due fasi di cui la prima fase quella riguardante il corpo "A" realizzato ante 1967 nascente come fabbricato rurale con palmento, mentre la seconda quella riguardante il corpo "B" e "C" realizzato tra gli anni 70/80. Il corpo "A" è caratterizzato da una struttura portante mista in muratura e c.a., il tutto con copertura in legno sovrastata da coppi siciliani mentre il corpo "B" sempre in struttura mista di muratura e c.a. con copertura a terrazza nonché il corpo "C" costituito da una struttura in muratura con tetto in legno.

Fabbricato Corpo principale "A"

L'immobile è composto al piano terra da un ingresso pedonale e carraio da via [REDACTED] [REDACTED] 01 foto 01-02-03-04), vano ingresso (allegato 01 foto 05-06), un ampio vano soggiorno (allegato 01 foto 07-08), un vano ripostiglio (allegato 01 foto 09), un vano cucina (allegato 01 foto 10-11-12) il tutto con annessa terrazza prospetto ingresso (allegato 01 foto 13-14). Il piano primo è composto da un corpo scala disimpegno (allegato 01 foto 15), n.2 vani (allegato 01 foto 16-17), un

vano bagno(allegato 01 foto 18),un vano ripostiglio (allegato 01 foto 19), un balcone con scala esterna per il collegamento al piano terra (allegato 01 foto 20), il tutto con terreno di pertinenza con annessa piscina (allegato 01 foto 21-22-23-24).

Detto immobile sviluppa una superficie lorda di mq 210 di cui utile di mq 157.60 per un'altezza interna di h=2.75 per il piano terra , mentre il piano primo parte dal colmo con h=2.75 per poi scendere ad h=ml 0.90 . La superficie non residenziale è costituita al piano terra da una terrazza 1 di collegamento lato ingresso di mq 48.29+scale e balconi di mq 30.00 + terreno circostante di mq 1800 con annessa piscina.

Corpo accessorio "B"

L'immobile al piano S1è composto da un vano ingresso soggiorno (allegato 01 foto 25), un vano letto (allegato 01 foto 26), un vano bagno in camera (allegato 01 foto 27),il tutto con annessa terrazza sovrastante (allegato 01 foto 28). Detto corpo accessorio sviluppa una superficie lorda di mq 51.00 di cui utile di mq 41.00 per un'altezza interna di h=2.25 .La superficie non residenziale è costituita dalla terrazza 2 soprastante di mq 51.00.

Corpo accessorio "C"

Il locale deposito al piano T è composto da un unico ambiente (allegato 01 foto 29,30). Detto corpo accessorio sviluppa una superficie lorda di mq 23.00 di cui utile di mq 17.45 per un'altezza interna di hm=2.90 .

La superficie commerciale del fabbricato corpo "A" con annessi corpi accessori "B" e "C" con annesso terreno pertinenziale sviluppa un totale di mq 288,00 (allegato 03).

I coefficienti di ragguaglio applicati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti (allegato 03).

- Accessori secondari non collegati ai vani principali.....0.20 ;
- Balconi0.25;
- Terrazza..... 0.25 fino a mq 25
0.10 per l'eccedenza;
- Terreno di pertinenze al fabbricato.....0.10 fino a mq 25
0.02 per l'eccedenza;

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda locale principale PT e P1°	mq 210.00x1.00 = mq 210.00
Superficie Lorda locale accessorio "B" PS1.....	mq 51.00x0.20 = mq 10.20
Superficie Lorda locale accessorio "C" PT.....	mq 23.00x0.20 = mq 4.60
S.N.R terrazza 1 P.T	mq (25.00x0.25)+(23.29x0.10) = mq 8.57
S.N.R terrazza 2 P.T	mq (25.00x0.25)+(26.00x0.10) = mq 8.85
S.N.R Balconi e scale PT e P1°	mq (30.00x0.25) = mq 7.50
S.N.R terreno di pertinenza.....	mq(25.00x0.10)+(1.775x0.02) = mq 38.00
Totale superficie commerciale.....	mq 287.72

Corpo principale "A"

Rifiniture e stato : Le condizione dell'immobile in questione sono buone in relazione al suo stato di mantenimento e conservazione. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture di cui:

Piano terra

- La pavimentazione dei vani in cotto (*in buono stato di mantenimento*);
- Vano cucina realizzato con pavimentazione in cotto e cucina in muratura (*in buono stato di mantenimento*) ;
- Corpo scala in muratura con rivestimento in cotto e pietra lavica con ringhiera in legno (*in buono stato di mantenimento*);
- Le pareti dei vani sono tinteggiate con idropittura (*in buono stato di mantenimento con esclusione di alcune parti del vano soggiorno oggetto di infiltrazione di acqua dalla facciata o copertura*) ;
- Locale ripostiglio (*in normale stato di mantenimento*) ;
- Gli infissi esterni sono in legno castagno e vetro con cancelletti in ferro (*in normale stato di mantenimento*);
- Le porte interne sono in legno (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto di riscaldamento con caldaia a sansa con n.3 ventilconvettori (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto idrico sottotraccia (*in normale stato di mantenimento*);
- Impianto elettrico (*in normale stato di mantenimento*).
- Facciata esterna (*in scarso stato di mantenimento*).

Piano primo

- La pavimentazione dei vani in cotto (*in buono stato di mantenimento*);
- Bagno realizzati con pavimentazione in gres e maiolica a giro perimetro (*in buono stato di mantenimento*) ;
- Corpo scala in muratura con rivestimento in cotto e pietra lavica con ringhiera in legno (*in buono stato di mantenimento*);
- Le pareti dei vani sono tinteggiate con idropittura e carta da parati , (*in normale stato di mantenimento*);
- Gli infissi esterni sono in legno castagno e vetro con cancelletti in ferro (*in normale stato di mantenimento*);
- Balcone con ringhiera in ferro e pavimentazione in mattonelle in cotto (*in normale stato di mantenimento*) ;
- Le porte interne sono in legno (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto di riscaldamento con caldaia a sansa con n.4 ventilconvettori (*in buono stato di mantenimento*);

- Impianto idrico sottotraccia (*in normale stato di mantenimento*);
- Impianto elettrico (*in normale stato di mantenimento*).
- Facciata esterna (*in scarso stato di mantenimento*).
- Terreno circostante con vari livelli a terrazza con muri a secco con annessa piscina in muratura a forma di fagiolo di dimensione 10x5.00 (*in buono stato di mantenimento*);

Corpo accessorio "B"

Rifiniture e stato : Le condizione dell'immobile in questione sono sufficienti in relazione al suo stato di mantenimento e conservazione. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture di cui:

Piano S1

- La pavimentazione dei vani in gres (*in scarso stato di mantenimento*);
- Bagno in camera realizzati con pavimentazione in gres e maiolica a giro perimetro senza finestra esterna (*in normale stato di mantenimento*);
- Le pareti dei vani sono tinteggiate con idropittura , (*in scarso stato di mantenimento*) ;
- Gli infissi esterni sono in legno e vetro con cancelletti in ferro (*in normale stato di mantenimento*);
- Le porte interne sono in legno (*in normale stato di mantenimento*);
- Impianto di riscaldamento caldaia a sansa con termosifoni (*in normale stato di mantenimento*);
- Impianto di climatizzazione n.1 (*in normale stato di mantenimento*);
- Impianto idrico sottotraccia (*in normale stato di mantenimento*);
- Impianto elettrico (*in normale stato di mantenimento*).

Piano sovrastante Terrazza

- La pavimentazione della terrazza in gres (*in normale stato di mantenimento*);

Corpo accessorio "C"

Rifiniture e stato : Le condizione dell'immobile in questione sono buone in relazione al suo stato di mantenimento e conservazione. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture di cui:

Piano terra

- La pavimentazione del vano in gres (*in normale stato di mantenimento*);
- Le pareti dei vani sono tinteggiate con idropittura (*in normale stato di mantenimento*) ;
- Gli infissi esterni sono in ferro e vetro (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto di riscaldamento (*inesistente*);
- Impianto di climatizzazione (*inesistente*);
- Impianto idrico sottotraccia (*in normale stato di mantenimento*);
- Impianto elettrico (*in normale stato di mantenimento*).

- s.- t "STIMA" determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato eseguendo il 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 assenza di garanzie per vizi

del bene venduto in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato, nonché eventuali spese condominiali insolute;

Metodo di Stima e Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente seguirà il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente. Tale comparazione dovrà essere opportunamente corretta in relazione alle caratteristiche intrinseche e estrinseche proprie del bene oggetto di stima tenendo soprattutto conto dell'area periferica in cui è ubicato, la sua epoca di costruzione, il suo stato di mantenimento, oltre a tenere conto delle quotazioni riportate dall'Osservatorio del mercato immobiliare 2018 secondo semestre (Valori OMI min 980 – max 1400 per abitazione contesto villa).

Stima diretta sintetica

Fabbricato censito al catasto edilizio urbano [REDACTED] 1.5, sub 3
categ. C/2 classe 6 mq 23.00 sub. 4 categ.A/3 classe 7 vani 2.5 e al catasto [REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto sulla scorta degli elementi raccolti ritiene di poter valutare l'immobile per un prezzo unitario di €/mq 1.150,00 (OMI 2° semestre anno 2018 e ricerca di mercato) da cui avremo :

Superficie commerciale + valore di mercato = valore immobiliare

mq 288.00 x €/mq 1.150,00 = € 331.200,00

-Valore €/mq 1.150,00-

-Valore commerciale complessivo € 331.200,00-

in cifra tonda € 331.000,00

-Adeguamento e correzione della stima-

- Per assenza di garanzie per vizi del bene venduto con diminuzioni di valore

di mercato in misura del 15% € 49.680,00

- Per spese tecniche ,oneri urbanistici e catastali inerenti le regolarizzazioni

(come meglio analizzate al punto J) ... € 30.000,00

-Per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

(analizzate al punto p).....€ 0

Totale..... € 79.680,00

Valore immobile al netto delle detrazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 331.200,00 - € 79.680,00 = € 251.520,00

in cifra tonda € 251.000,00

Valore commerciale a base d'asta

- Fabbricato indipendente composto da 7.5 vani su due livelli con annessa dependance al piano S1 nonché locale ad uso deposito il tutto con circostante terreno pertinenziale -

u- "PIANO DI VENDITA" indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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 ;

In base alle considerazioni e valutazioni effettuate sopra descritte lo scrivente suggerisce la vendita in un unico lotto .

Proprietà 1/1 di fabbricato di civile abitazione sito in Viagrande piano T-1° con annessa dependance al piano S1 nonché locale ad uso deposito il tutto con circostante terreno pertinenziale il tutto censito al catasto edilizio urbano [REDACTED] . 4 e al catasto terreni [REDACTED] con superficie commerciale totale di mq 288 .00(allegato 03).

Immobile corpo principale "A" categoria catastale A/2 su due livelli composto al piano terra da un vano ingresso + ampio vano soggiorno + vano cucina + vano ripostiglio + terrazza 1 sul prospetto ingresso , mentre il piano primo è composto da una scala di collegamento al piano superiore con annesso disimpegno + n.2 vani letto + vano bagno + vano ripostiglio + n.1 balcone con corpo scala esterno per il collegamento al piano terra + terreno di pertinenza esclusiva con annessa piscina .

Corpo accessorio "B" categoria catastale A/3 posto al piano S1 composto da due vani + vano bagno con annessa terrazza soprastante .

Corpo accessorio "C" categoria catastale C/2 posto al piano terra composto da un unico ambiente .

v-. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo l'indicazioni di cui al Mod.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Rilievo fotografico da n.0 a n.30 (vedi allegato 01).

w- accerti in cui si tratta 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 ;

Si tratta di beni appartenenti esclusivamente al debitore esecutato per la proprietà 1/1 .

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 proprietari .

Non insistono beni pignorati in quota .

3. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Geom. Ragusa Sebastiano Mario rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n. 15 pagine e di n. 6 allegati suddivisi in fascicoli A e B e rimane a disposizione della S.V.Illma per qualsiasi chiarimento necessario , in merito alla presente .

li 07.05.2019

Il C.T.U Geom. Ragusa Sebastiano Mario

La presente CTU per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati , e suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni :

Fascicolo A contenente :

- Relazione di consulenza tecnica ;
- Allegato n°01 – Documentazione fotografica dell'immobile da 01 a 30 ;
- Copia fotostatica ordinanza d'incarico .

Fascicolo B contenente :

- Allegato n°02- verbale di sopralluogo ;
- Allegato n°03- documentazione tecnica riguardante l'immobile ;
- Allegato n°04 -copia conforme titolo di proprietà ;
- Allegato n°05- comunicazioni alle parti interessate ;
- Allegato n°06- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it