

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 695/2019

GE: DOTT.SSA DELFA CRISTIANA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato alla parte esecutata con Raccomandata n. 66838899332-3 del 13/07/2019 su istanza di Juliet S.p.a procuratrice della Banca Monte Paschi di Siena S.p.a e per essa la Cerved Credit Management S.p.a oggi Amco-Assett Management Company S.p.a rappresentata da iQuera Italia S.p.a (già Sistemina S.p.a) con sede in Roma, piazzale Sturzo ,15 di cui rappresentante legale Avv. Marco Pesenti elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Claudia Cassella sito in Viale Vittorio Veneto n.131, vengono sottoposti a pignoramento i seguenti immobili :

-Appartamento sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■■ piano 2°- 3° int.9 edificio A scala B, censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 sub ■■■■■, categ. A/2 classe 6 vani 5 rendita 413.17, il tutto per la quota di proprietà 1/1 ;

-Garage sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■■ , piano S1 edificio A - censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 sub ■■■■■ , categ. C/6 classe 4 mq 14.00 rendita 31.09, il tutto per la quota di proprietà 1/1 ;

Con decreto di nomina del 13/12/2021 il G.E. nominava il ctu Geom. Ragusa Sebastiano Mario il quale veniva avvisato con Pec e giurato l'incarico telematicamente in data 24/12/2021. Il Giudice Esecutore fissava il termine di gg 90 per il deposito della relazione tecnica. Il sottoscritto in data 13/04/2022 chiedeva proroga per il deposito di cui veniva concessa rinviando il ge l'udienza per la data del 04/10/2022 .

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da disposizioni in ordine al proprio mandato il sottoscritto in data 20/01/2022 inviava raccomandate n.3005749006560 con ricevuta di ritorno all'esecutata con l'invito a presentarsi in data 03/02/2021 alle ore 10:30 nell'immobile oggetto di procedura esecutiva , per le operazioni di rito ma il tutto con esito negativo . Il sottoscritto congiuntamente al custode cercava di mettersi in contatto con l'esecutata fino a quando veniva contattato dalla stessa che dava ampia disponibilità per organizzare il sopralluogo. Si rinviava nuovamente le comunicazione via pec alle parti per la data concordata del 16/02/2022 alle ore 15.00 per le operazioni peritali .

Arrivato sui luoghi congiuntamente al custode nominato, il sottoscritto ctu prendeva atto della presenza dell'esecutata alla quale, a seguito del consentito accesso, dava ampie spiegazioni alla parte presente per l'incarico ricevuto. Si sono effettuati i rilievi metrici di tutto il corpo principale con annessi servizi e pertinenze 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 16.30 chiudeva il verbale riservandosi previo avviso alle parti di poter tornare sui luoghi. Si sono effettuate le varie indagini nei vari uffici di competenza 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 ;

-Appartamento sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■ , piano 2°- 3° int.9 edificio A scala B, censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 sub ■■■■ ,categ. A/2 classe 6 vani 5 rendita 413.17, il tutto per la quota di proprietà 1/1 ;

- Garage sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■ , piano S1 edificio A censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 ■■■■ , categ. C/6 classe 4 mq 14.00 rendita 31.09, il tutto per la quota di proprietà 1/1 ;

Si accede alla palazzina dal civico ■■■■ traversa di via dei Finocchiarì attraverso l'area pedonale condominiale per poi accedere al corpo A scala B. Confina a Nord con traversa di via Finocchiarì a Sud e Ovest con altra ditta in aderenza , mentre ad Est con corpo scala condominiale .Per l'accesso al garage oltre quello carraio si ha quello pedonale con ingresso dalla rampa di scala al piano S1 per poi immettersi nell'area di manovra condominiale. Detto garage confina a Est /Ovest con altra ditta in aderenza a sud con area di manovra mentre a Nord con terrapieno .

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'esecutata per la quota 1/1 in funzione al titolo di compravendita del 19/11/2003 [redacted] notaio Alberto Spina registrato a Catania il [redacted].

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 dal 19/11/2003 sono di proprietà della parte eseguita alla quale sono pervenuti con atto di compravendita Notaio Spina Alberto del [redacted] trascritto il 21/11/2003 ai nn [redacted] da potere di [redacted] a [redacted] il [redacted] cf [redacted] i cui detti immobili erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita Notaio [redacted] trascritto il 11/08/1998 ai nn 25669/20044 da potere della società Trinacria Costruzioni [redacted] sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

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] ipoteca volontaria nascente da atto di concessione di mutuo fondiario in notaio Spina Alberto del 19/11/2003 a favore de Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A oggi Amco-Assett Management Company S.p.a rappresentata da iQuera Italia S.p.a (già Sistemina S.p.a) [redacted];*

- *Trascrizione n. [redacted] nascente dal verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Catania a favore de Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A oggi Amco-Assett Management Company S.p.a rappresentata da iQuera Italia S.p.a (già Sistemina S.p.a) [redacted]*

- *Iscrizione n. [redacted] ipoteca legale di Serit Sicilia S.P.A contro [redacted] per un montante ipotecario di € 19.187.20 ed un capitale di € 9.593.60 (già cancellata con annotazione n. 10556 del 24/11/2020);*

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 :

- **Diversa distribuzione interna al piano 2° con aperture finestre a tetto al piano 3° sottotetto ;**

Per tale modifica non si è ritenuto necessario aggiornare la planimetria catastale (Docfa) in quanto non rilevante ai fini della rendita catastale e di conseguenza del valore dell'immobile. (vedi allegato 03) ;

- **Diversa distribuzione interna al piano 3° sottotetto con apertura terrazzo ;**

Per tale modifica non si è ritenuto necessario aggiornare la planimetria catastale (Docfa) in quanto bisogna ripristinare lo stato originario come da titolo autorizzativo (vedi allegato 03) ;

- **Realizzazione di un veranda in struttura precaria con annessa mutazione della destinazione;**

Per tale modifica non si è ritenuto necessario aggiornare la planimetria catastale (Docfa) in quanto bisogna ripristinare lo stato originario come da titolo autorizzativo (vedi allegato 03) .

- **Realizzazione di un soppalco in ferro al piano S1 garage ;**

Per tale modifica non si è ritenuto necessario aggiornare la planimetria catastale (Docfa) in quanto bisogna ripristinare lo stato originario come da titolo autorizzativo (vedi allegato 03) ;

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

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione d'uso. Da controlli agli uffici competenti e visione del piano regolatore generale del comune di Aci Catena il bene ricade in zona "B " con vincolo Archeologico Parco Aci zona C .

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 ;

L'unità immobiliare appartamento con annesso garage fa parte di un complesso residenziale a più elevazioni, ubicato al piano secondo ,terzo e piano S1. Detto complesso è stato realizzato con regolare concessione edilizia n.3/92 del 10/11/1992 con variante n. 7 del 01/04/1996 il tutto munito di abitabilità/agibilità del 27/05/1996. Dai titoli lo stato di fatto risulta conforme ad eccezione:

- **Diversa distribuzione interna al piano 2° con aperture finestre a tetto al piano 3° sottotetto:**

Si tratta di opera sanabile ai sensi art.6 comma 2 DPR 6 giugno 2001 n. 380 Cila in sanatoria (vedi allegato 03);

- **Diversa distribuzione interna al piano 3° sottotetto con apertura terrazzo ;**

Si tratta di realizzazione di opere non sanabili quindi bisogna ripristinare il tutto come da titoli autorizzativi approvati (vedi allegato 03);

-Realizzazione di un veranda in struttura precaria con annessa mutazione della destinazione;

Considerato che per la struttura bisogna eseguire pratica di sanatoria di cui autodenuncia al genio civile ai sensi dell'art.110 nonché pratica comunale il tutto con costi elevati ,si ritiene meno oneroso il ripristino . Inoltre è stata variata la destinazione interna della veranda da balcone a lavanderia creando un abuso non sanabile , quindi bisogna ripristinare il tutto come da titoli autorizzativi approvati (vedi allegato 03);

-Realizzazione di un soppalco in ferro al piano S1 garage

Si tratta di difformità di piccola entità di facile rimozione quindi verrà ripristinato il tutto come da titoli autorizzativi approvati (vedi allegato 03);

j- in caso di immobili abusivi , controlla la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 ,dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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- verificaci , 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 ai sensi dell' art.6 comma 2 DPR 6 giugno 2001 n. 380 Cila solo per alcune opere di cui :

- Diversa distribuzione interna p.2° con aperture finestre a tetto al piano 3° sottotetto: _ (Sanabile ai sensi dell' art.6 comma 2 DPR 6 giugno 2001 n. 380 Cila in sanatoria e per la stessa non esistono procedure sanzionatorie) .

Regolarizzazione:

-Cila in sanatoria al comune di Aci Catena + elaborati grafici + relazione tecnica + documentazione fotografica + Docfa = 800.00

-Sanzione per opere realizzate : 1000.00

In merito ai costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile il quale dovrebbero essere inopponibili all' acquirente salvo giusta 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 1000.00 compreso imposte varie. Dall'ultimo prospetto di avviso di pagamento da parte dell'amministratore pro-tempore risulta da pagare per l'anno 2021/2022 una somma complessiva [REDACTED] esclusione della rata di Giugno, Luglio, Settembre di importo € 59.00 e Novembre di € 66.32 ancora in scadenza . Per gli anni precedenti non risulta nessuna pendenza .

Per lo stato di eventuali procedimenti giudiziari abbiamo :

-Trascrizione [REDACTED] dal verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Catania a favore de Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A oggi Amco-Assett Management Company S.p.a rappresentata da iQuera Italia S.p.a (già Sistemina S.p.a) [REDACTED] (procedura pendente in corso n. 695/2019, oggetto di stima);

-Iscrizione n. 7600/2055 del 11/02/2010 ipoteca legale di Serit Sicilia S.P.A contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 19.187.20 ed un capitale di € 9.593.60 ; (procedura estinta con annotazione n. 10556 del 24/11/2020);

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 .

I beni ubicati nel comune di Aci Catena in via Finocchiarì [REDACTED] piano 2°- 3° int.9 edificio A scala B e via Finocchiarì [REDACTED] , piano S1 edificio A , risultano occupati dall'esecutata con il nucleo familiare e ne costituiscono abitazione principale .

r-“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

- Appartamento sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■, piano 2°- 3° int.9 edificio A scala B, censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 ■■■■, categ. A/2 classe 6 vani 5 rendita 413.17, il tutto per la quota di proprietà 1/1 ;

- Garage sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■, piano S1 edificio A censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 sub ■■■■, categ. C/6 classe 4 mq 14.00 rendita 31.09, il tutto per la quota di proprietà 1/1 ;

Trattasi di un appartamento con annesso garage ubicati in una traversa di via Finocchiarì una delle vie principali che collega la frazione di Aci San Filippo con i paesi limitrofi. L'immobile è ubicato al piano 2° e 3° di un complesso residenziale a più elevazioni fuori terra, denominato "Trinacria" costruito tra il 1992 e 1996 caratterizzato da vari corpi di fabbrica ubicato in una zona centrale servita dalle principali attività commerciali del luogo. La struttura portante risulta essere in c.a con tamponatura in forati e rifiniti con intonaci tradizionali mentre le coperture sono caratterizzate da struttura in legno sormontata da tegole. I millesimi generali di proprietà tabella A per l'appartamento sub ■■■■ono ■■■■, per il garage 2.90 mentre i millesimi comuni tabella B scale sono ■■■■ (si allega prospetto tabelle millesimali con bilancio preventivo 2022).

L'appartamento ubicato al piano secondo e terzo è composto da un ingresso carraio/pedonale al civ. 69/b e 69/c corpo scala A e B (allegato 01 foto 01-02), ingresso interno corpo scala B (allegato 01 foto 03), ingresso appartamento (allegato 01 foto 04), vano salotto (allegato 01 foto 05), corridoio (allegato 01 foto 06), n.2 vani letto (allegato 01 foto 7-9-10), cucina adibita a camera (allegato 01 foto 08), servizio bagno (allegato 01 foto 11), lavanderia esterna da ripristinare a balcone (allegato 01 foto 12), balcone lato strada (allegato 01 foto 13-14), locale sottotetto con accesso tramite scala interna (allegato 01 foto 15), vano bagno da ripristinare (allegato 01 foto 16); vano letto da ripristinare (allegato 01 foto 17); terrazza da ripristinare (allegato 01 foto 18);

Garage ubicato al piano S1 corpo A è composto da un unico ambiente per un posto auto con soppalco in ferro da ripristinare ed annessa area di manovra esterna comune (allegato 01 foto 19-20).

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq 105 di cui utile di mq 94.00 per un'altezza interna di h=2.80 con superficie non residenziale balconi di m 25.30 il tutto con annesso accessorio piano sottotetto il tutto per una **superficie commerciale di totale mq 162.00** (allegato 03).

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

- Vani principali..... 1.00;
- Accessori balconi comunicanti ai vani principali.....0.25-0.30;
- Accessori (locale di sgombero) comunicanti ai vani principali.....0.50;

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda P2°.....mq	105.00x1.00 = mq	105.00
Superficie Lorda P3° sottotetto.....mq	102.00x0.50 = mq	51.00
Snr balcone lato strada.....mq	17.50 x 0.25 = mq	4.37
Snr balcone lato interno.....mq	7.80x 0.25 = mq	1.95
Totale superficie commerciale.....	mq 162.32	
	si arrotonda a mq	162.00

Il garage sviluppa una superficie lorda di mq 14.00 di cui utile di mq 13.20 per un'altezza interna di h=2.60 il tutto per una **superficie commerciale di mq 14.00** (allegato 03).

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

- Garage.....1.00;

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda	mq 14.00x1.00 = mq	14.00
Totale superficie commerciale.....	mq 14.00	

Rifiniture e stato : Le condizioni dei beni in questione sono buone in relazione al suo stato di mantenimento e conservazione. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture di cui:

Appartamento piano 2°

- La pavimentazione in gres e parquet (*in buono stato di mantenimento*);
- Rivestimento bagno realizzato con pavimentazione in gres e maiolica a giro perimetro (*in buono stato di mantenimento*) ;
- Gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in legno (*in buono stato di mantenimento*);
- Le porte interne sono in parte in alluminio e vetro a scigno per il resto in legno a battente (*in buono stato di mantenimento*);

- Impianto di riscaldamento autonomo con radianti in alluminio (*in buono stato di mantenimento*);
- Climatizzatori n.6 (*in buono stato di mantenimento*);
- Riscaldamento con camino in pietra lavica(*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto idrico sottotraccia (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto elettrico (*in buono stato di mantenimento*).
- Facciata e ballatoi condominiali (*in buono stato di mantenimento*).

Garage piano S1

- La pavimentazione in mattonelle di cemento (*in buono stato di mantenimento*);
- Porte del tipo saracinesca in acciaio (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto elettrico (*in buono stato di mantenimento*);

- s. 1 "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 e analitico per capitalizzazione dei redditi.

-Stima diretta sintetica

Il sistema comparativo 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 2021 secondo semestre (Valori OMI abitazione civile min 700– max 1050 e per garage min 550– max 800).

Appartamento

Il sottoscritto sulla scorta degli elementi raccolti ritiene di poter valutare l'immobile per un prezzo unitario di €/mq 1100.00 (OMI 2° semestre anno 2021e ricerca di mercato) da cui avremo :

Superficie commerciale + valore di mercato = valore immobiliare

$$\text{mq } 162.00 \times \text{€/mq } 1.100 = \text{€ } 178.200.00$$

-Valore €/mq 1.100.00-

-Valore commerciale complessivo € 178.200.00-

- Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona e dei dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'entrate, per immobili analoghi a quello oggetto di stima è stato rilevato un valore di locazione pari a € 3.00/mq mensili. Il valore di locazione su superficie lorda è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per i 12 mesi, ottenendo il reddito annuo lordo. Per la determinazione del reddito annuo netto sono state detratte le spese generali (manutenzione, amministrazione, imposte, ecc..) il tutto per una percentuale pari al 25% del reddito annuo lordo. Il valore di stima è stato ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto.

Superficie commerciale	mq	162.00
Reddito annuo lordo.....	3.00€/mqx162.00x12mensilità =	5.832.00
Spese.....	25%xR.A.L =	1.458.00
Reddito annuo netto.....	R.A.L-Spese= 5.832.00-1.458.00 =	4.374.00
Tasso medio della redditività immobiliare.....	r=	3.00%
Valore di stima Appartamento.....	R.A.N/r=4.374.00/0.03 =	€ 145.800.00

-Valore €/mq 900.00-

-Valore complessivo € 145.800 -

Mediando i due valori della stima avremo :

Valore commerciale = valore stima diretta sintetica +valore stima per capitalizzazione del reddito/ 2

-Valore commerciale = 178.200.00+145.800.00/2= € 162.000.00

-Valore €/mq 1.000.00-

- Appartamento piano 2°-3° superficie .commerciale mq 162 -

-Adeguamento e correzione della stima appartamento-

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

di mercato in misura del 15% € 24.300.00

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

(come meglio analizzate al punto J) € 8.380.00

-Per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

(analizzate al punto p)..... € 2.027.52

Totale..... € 34.707.52

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

€ 162.000.00- € 34.707,52 = 127.292.48 in cifra tonda €127.000.00

Valore commerciale a base d'asta € 127.000.00

- Appartamento piano 2°-3° superficie .commerciale mq 162.00 -

Stima diretta sintetica

Garage

Il sottoscritto sulla scorta degli elementi raccolti ritiene di poter valutare l'immobile per un prezzo unitario di € /mq 800.00 (OMI 2° semestre anno 2021 e ricerca di mercato) da cui avremo :

Superficie commerciale + valore di mercato = valore immobiliare

mq 14.00 x €/mq 800.00 = € 11.200.00

-Valore €/mq 800,00-

-Valore commerciale complessivo € 11.200,00-

-Adeguamento e correzione della stima garage-

-Per assenza di garanzie per vizi del bene venduto con diminuzioni di valore di mercato in misura del 15% € 1.680.00

-Per spese tecniche ,oneri urbanistici e catastali inerenti le regolarizzazioni (come meglio analizzate al punto J) ... € 300.00

-Per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (analizzate al punto p)..... € 0

Totale..... € 1.980.00

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

€ 11.200.00- € 1.980.00 = 9.220.00

in cifra tonda € 9.000.00

Valore commerciale a base d'asta

- Garage piano S1 superficie commerciale mq 14.00 -

Lotto unico composto da due beni di cui :

- Appartamento piano 2°-3° € 127.000.00 ;

- Garage piano S1 € 9.000.00.

Totale valore commerciale a base d'asta € 136.000.00

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 composto da due beni :

-Appartamento sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■■, piano 2°- 3° ■■■■■ A scala B composto da un ingresso corpo scala condominiale + ingresso / salotto+n.2 vani letti+ servizio cucina +servizio bagno + n. 2 balconi + locale sottotetto non abitabile il tutto censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 ■■■■■, categ. A/2 classe 6 vani 5 rendita 413.17 per la quota di proprietà 1/1 con superficie commerciale totale di mq 162.00 (allegato 03).

-Garage sito in Aci Catena via Finocchiarì ■■■■■, piano S1 edificio A composto da un unico ambiente per un posto auto con aree di manovra condominiali censito al catasto edilizio urbano al f. 3 part. 1250 ■■■■■, categ. C/6 classe 4 mq 14.00 rendita 31.09, il tutto per la quota di proprietà 1/1 con superficie commerciale totale di mq 14.00(allegato 03).

v.- alleghi 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.20 (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. 13 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 16.05.2022

Il C.T.U Geom. Ragusa Sebastiano Mario

4. QUADRO RIASSUNTIVO

- **Procedura esecutiva** : n. 695/2019 ;
- **Parte procedente** : Amco-Assett Management Company S.p.a rappresentata da iQuera Italia S.p.a (già Sistemìa S.p.a)
- **Esecutati** : ██████████ proprietà per 1/1 ;
- **Identificazione beni pignorati** : Appartamento sito in Aci Catena via Finocchiarì n. ██████████ , piano 2°-3°, censito al N.C.E.U. al f. 3 Particella 1250 sub ██████████ il tutto per la quota di 1/1 ; Garage sito in Aci Catena via Finocchiarì n. ██████████ , piano S1, censito al N.C.E.U. al f. 3 Particella 1250 ██████████ il tutto per la quota di 1/1 ;
- **Dati riportati nel pignoramento e nota di trascrizione**: Corretti ;
- **Continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente**: Corretta come si evince dalla relazione notarile;
- **Iscrizioni e trascrizioni da cancellare** : Iscrizione per ipoteca volontaria n. ██████████ del 21/11/2003 e trascrizione n. ██████████ per pignoramento immobili emesso dal tribunale di Catania .
- **Regolarità urbanistica**: Regolare con difformità da sanare al piano 2° e 3°(diversa distribuzione interna+ aperture finestre a tetto) mentre da ripristinare come da titoli autorizzativi al piano 2°,3° e S1(veranda + locale sottotetto con annesso terrazzo+ soppalco in ferro) ;
- **Richieste di sanatoria** : Nessuna ;
- **Occupazione dell'immobile**: Occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare ;
- **Condizioni dell'immobile e contesto condominiale** : Buone ;
- **Spese condominiali insolute** nel biennio anteriore alla vendita : ██████████ anno 2021/2022
- **Spese tecniche ,oneri urbanistici e catastali inerenti le regolarizzazioni**: € ██████████ ;
- **Valore commerciale dei beni** : Lotto unico € 136.000.00 di cui bene n.1 (appartamento superficie commerciale mq 162.00 € 127.000), bene n.2 (garage superficie commerciale mq 14.00 piano s1 € 9.000).

li 16.05.2022

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 20;
- 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 ;

