

# Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDURA N.838/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA MARIA ANGELA CHISARI

PROCEDENTE :

DO VALUE S.P.A.

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## RELAZIONE TECNICA FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

E-mail: [ingpuglisifabrizio@gmail.com](mailto:ingpuglisifabrizio@gmail.com)

Pec: [fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu](mailto:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**Tribunale di Catania**  
**Sesta sezione civile**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Relazione Tecnica**

Fascicolo A

**Oggetto:**

Valutazione economica di:

❖ Fabbricato adibito a struttura socio-assistenziale, sito in Castiglione di Sicilia (CT), via Pietra Marina n.51

**Localizzazione**

Castiglione di Sicilia (CT)  
- Via Pietra Marina

**Procedura N.838/2018**

Do Value s.p.a. contro debitore esecutato

**G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari**

Sezione esecuzioni Immobiliari

**C.T.U**

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

Via Amm. Caracciolo 15- 95030 Mascalucia

Tel.

3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

PEC: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

**File:**

838\_2018\_PT\_A

**Deposito:**

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Data:**

12 Giugno 2021

**Timbro**



**Firma**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Indice

|   |    |
|---|----|
| <b>Premessa</b> .....   | 2  |
| <b>Operazioni peritali</b> .....  | 4  |
| <b>Parte I – Identificazione e descrizione dei beni</b> .....                   | 4  |
| <b>1. Dati identificativi degli immobili</b> .....                              | 4  |
| <b>1.1 Dati catastali</b> .....   | 4  |
| <b>1.2 Confini</b> .....  | 5  |
| <b>2. Proprietà dei beni pignorati</b> .....                                    | 5  |
| <b>2.1 Correttezza dati Pignoramento</b> .....                                  | 5  |
| <b>2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio</b> ..... | 5  |
| <b>3. Aspetti tecnico amministrativi</b> .....                                  | 6  |
| <b>3.1 Documentazione Immobile</b> .....  | 6  |
| <b>3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli</b> .....                      | 6  |
| <b>3.3 Conformità dati catastali</b> .....                                      | 8  |
| <b>3.4 Destinazione urbanistica</b> .....                                       | 9  |
| <b>3.5 Regolarità urbanistica</b> .....   | 9  |
| <b>3.6 Vincoli ed oneri</b> .....   | 11 |
| <b>3.7 Disponibilità dei beni</b> .....   | 11 |
| <b>4. Descrizione immobile</b> .....  | 11 |
| <b>4.1 Descrizione sintetica degli immobili</b> .....                           | 11 |
| <b>4.2 Consistenze commerciali</b> .....  | 19 |
| 4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza.....                             | 19 |
| 4.2.2 Consistenza superficie commerciale.....                                   | 19 |
| <b>Parte II – Processo di valutazione degli immobili</b> .....                  | 20 |
| <b>5. Scopo della stima</b> .....   | 20 |
| <b>6. Criterio e metodologia estimativa</b> .....                               | 21 |
| <b>7. Determinazione del giudizio di stima</b> .....                            | 22 |
| <b>7.1 Procedimento sintetico comparativo</b> .....                             | 22 |
| <b>8. Formulazione del giudizio di stima</b> .....                              | 25 |
| <b>9. Considerazioni e piano di vendita</b> .....                               | 26 |
| <b>10. Rilievo fotografico</b> .....  | 28 |
| <b>Conclusioni</b> .....  | 29 |



## Premessa

In esito al decreto di nomina del 10 Febbraio 2021, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania ed ai consulenti tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 12 Febbraio 2021 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

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

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;*

c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando ne il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

d. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

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;*

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;*

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;*

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

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;*

j. *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione*

e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

l. 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 alloro adeguamento;

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

n. 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;

o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. 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;

q. 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C. T. U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

## Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, comunicava con raccomandata (A/R) del 15/02/2021 e 02/03/2021 (*allegato n.1*) alla parte debitrice e ai procuratori della parte creditrice a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali, inizialmente fissate per il giorno 03/03/2021, e posticipate al 05/03/2021 concordando con il debitore esecutato. Il giorno stabilito, è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato; le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettagli;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

## Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

### Quesito 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;

### 1. Dati identificativi degli immobili

#### 1.1 Dati catastali

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da "UNICREDIT S.P.A." datato 28/08/2018, trascritto il 02/10/2018, che ha dato origine al procedimento n.838/2018, il creditore procedente, ad oggi Dovalue s.p.a., chiede di sottoporre ad esecuzione i beni di seguito elencati (*allegato n.3*):

- Complesso immobiliare destinato a struttura socio-assistenziale, sito in Castiglione di Sicilia, Contrada Pietramarina n. 51, censito al foglio 22 particella 366, piano T-1-S1, cat. D/4, rendita catastale € 20.502,00

## 1.2 Confini

L'immobile, confina:

- a nord con part. 441 e 438;
- ad est con part. 441, 367, 495 e 74;
- ad ovest con part. 44, 431 e 432;
- a sud con part. 44, 73 e 74.



## 2. Proprietà dei beni pignorati

### 2.1 Correttezza dati Pignoramento

#### Quesito 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 relativa nota di trascrizione **sono corretti.**

### 2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

#### Quesito 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 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;

#### Quesito d

Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Come risulta dalla certificazione notarile del 09/10/2018 a firma del notaio Alberto Parisio, dalle ispezioni ipotecarie (allegato n.4), dai titoli di provenienza (allegato n.7):

- L'intera proprietà dell'immobile, originariamente costituito dalle particelle 366-341-343-345, 349 sub 1-2, 350 sub 1-2-3, è pervenuta alla società esecutata (con successivo cambio di denominazione in data 06/06/2005) per atto di compravendita del 28/01/2002, rogato da notaio Giovanni Vacirca e trascritto il 02/02/2002 ai nn. 3234/4064, da potere di XXXXXXXXXX



- ██████████, per la quota di ½ ciascuno, con successivo atto di rettifica del 07/05/2018 trascritto il 11/05/2018 ai nn.13687/18242;
- Alla signora ██████████, gli immobili erano pervenuti in parte per atto di compravendita del 03/07/1976, rogato da notaio Ferruccio Saglimbene e trascritto il 12/08/1976, da potere di ██████████  
██████████ e in parte per atto di compravendita del 04/10/1984, rogato da notaio Ferruccio Saglimbene e trascritto il 26/10/1984 ai nn.33742/41610.

### 3. Aspetti tecnico amministrativi

#### 3.1 Documentazione Immobile

##### **Quesito 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;*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

#### 3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

##### **Quesito 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;*

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE** del 31/12/2005 - Registro Particolare 30462 Registro Generale 85049 Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 12681/4432 del 29/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2250 del 12/05/2015 (PROROGA TERMINI)

- **ISCRIZIONE** del 31/12/2005 - Registro Particolare 30463 Registro Generale 85050 Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 12684/4435 del 29/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2251 del 12/05/2015 (PROROGA TERMINI)

- **ISCRIZIONE** del 04/08/2014 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 29810 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 10686/2014 del 25/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1489 del 09/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **TRASCRIZIONE** del 16/02/2016 - Registro Particolare 4061 Registro Generale 5369 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5914 del 21/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**NB:** del presente sequestro fanno parte ulteriori immobili non inclusi nel pignoramento

- **ISCRIZIONE** del 19/10/2017 - Registro Particolare 5164 Registro Generale 38798 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 362/2017 del 19/09/2017 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE

- **TRASCRIZIONE** del 02/10/2018 - Registro Particolare 28188 Registro Generale 37666 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 8406 del 28/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.3 Conformità dati catastali

#### Quesito 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;

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, allegato n.3), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, l'immobile presentava numerose incongruenze riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla presenza di un fabbricato rurale non catastato; ciò è valutabile dalle nuove planimetrie (allegato n.6), che descrivono lo stato di fatto degli immobili.

Si specifica inoltre che i confini lato Ovest e Sud-Ovest, non presentano confini delineati con alcune particelle; quest'ultime, fanno parte del complesso edilizio come corte, ma tuttavia non sono incluse nel pignoramento; di seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa con lo stato dei luoghi.

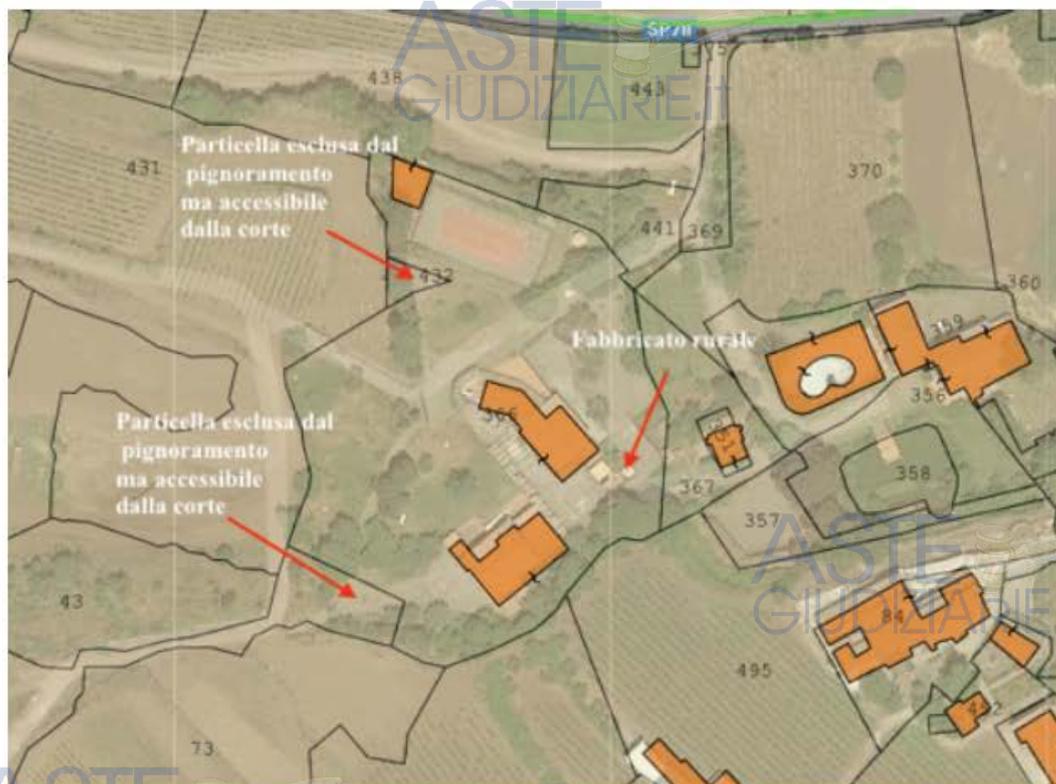


Figura 1 – Sovrapposizione estratto di mappa con stato dei luoghi

### 3.4 Destinazione urbanistica

#### Quesito h

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



Per l'immobile in oggetto, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica, lo stesso ricade interamente nella zona G-9- Strutture sanitarie.

### 3.5 Regolarità urbanistica

#### Quesito 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;

#### Quesito j

Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), risulta che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.1 del 29/03/2001 pratica n.35/1997 e successiva concessione n.3 del 22/03/2002 pratica n.07/2002; successivamente è stato rilasciato certificato di agibilità in data 18/11/2005 ed in data 12/12/2005 (voltura nominativo). Confrontando gli elaborati grafici all'interno del fascicolo con le planimetrie catastali, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali, il sottoscritto ha riscontrato ulteriori modeste incongruenze, riportate di seguito.

- a) In merito al fabbricato identificato come CORPO A-piano seminterrato, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura



- protetta); si evidenzia che alcune delle modifiche riportate negli elaborati grafici del 2009, in realtà sono state realizzate solo in parte;
- b) In merito al fabbricato identificato come CORPO A-piano terra, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta) si evidenzia che alcune delle modifiche riportate negli elaborati grafici del 2009, in realtà sono state realizzate solo in parte;
- c) In merito al fabbricato identificato come CORPO B/C-piano seminterrato, si evidenziano modifiche di apertura su pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- d) In merito al fabbricato identificato come CORPO B/C-piano terra, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta);
- e) In merito al fabbricato identificato come CORPO D-piano terra, si evidenziano modifiche con spostamento di pareti non portanti e modifica di aperture su pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- f) Nella zona Sud-Est della corte, è presente un vecchio fabbricato rurale in muratura, presente nella planimetria progettuale generale, ma privo di propria planimetria.

Per quanto concerne le modifiche riscontrate ai punti **a,b,c,d,e**, trattandosi di diversa distribuzione interna, priva di opere strutturali, è possibile regolarizzare mediante CILA in sanatoria, con pagamento sanzione amministrativa per € 1.000,00, oltre alla regolarizzazione catastale; considerando pertanto gli oneri di un tecnico, si quantificano in totale circa € 3.500,00 per la regolarizzazione in oggetto.

Per quanto concerne il **punto f**, l'esistenza del fabbricato rurale viene dichiarata nell'atto di provenienza del 28/01/2002 e negli elaborati progettuali; tuttavia lo stesso non risulta catastato, pertanto è necessaria l'immissione in mappa e la successiva catastazione al catasto fabbricati, con oneri per circa € 1.500,00.

I costi totali da considerare, per la regolarizzazione urbanistico-catastale, ammontano a circa **€ 5.000,00**.



### 3.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

### 3.7 Disponibilità dei beni

#### Quesito k

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU tutti gli immobili risultavano liberi ed in stato di abbandono, da tempo.

## 4. Descrizione immobile

#### Quesito l

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 e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.

### 4.1 Descrizione sintetica degli immobili

#### Inquadramento territoriale immobili

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nella zona Ovest del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), nei pressi della località Verzella. La zona è caratterizzata da bassa densità abitativa; sono infatti presenti rade abitazioni, per lo più utilizzate come seconde case per villeggiatura, e soprattutto fabbricati utilizzati per attività agricola. La zona risulta di facile accesso, completamente immersa nel verde e pertanto lontana dalla confusione e dal traffico cittadino.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, come anche le attività commerciali; il centro del Comune di Castiglione di Sicilia dista qualche chilometro.

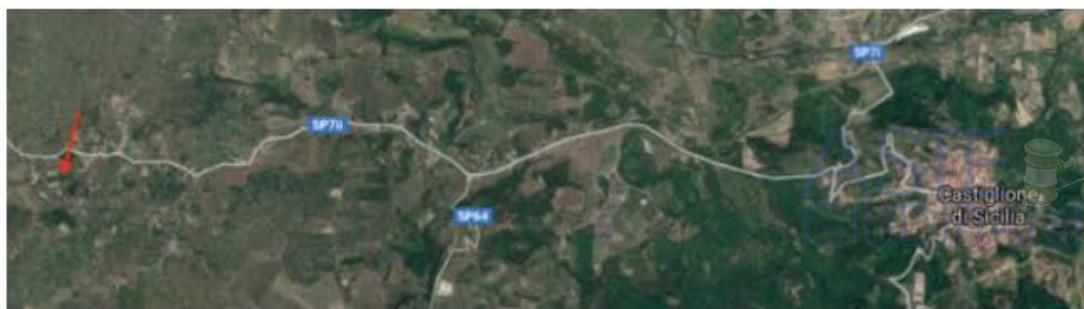


Figura 2 – Inquadramento territoriale dell'immobile

### Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto, ubicato in Castiglione di Sicilia, Via Pietramarina n.51, è costituito da diversi corpi di fabbrica, oltre un ampio piazzale ed il terreno pertinenziale circostante, in cui sono presenti un campo da tennis ed un campo da bocce.

L'accesso all'immobile può avvenire da via Pietramarina n.51, da cancello carrabile, attraversando ulteriori particelle escluse dal pignoramento.

#### - Struttura

La realizzazione degli edifici è avvenuta negli anni 90 con successiva ristrutturazione negli anni 2000, pertanto **con criteri antisismici**.



Il complesso è composto da 4 fabbricati, così costituiti:

- un corpo A, costituito da piano seminterrato e piano terra, in cui sono presenti posti letto, cucine, bagni e locali accessori;
- un corpo B-C, costituito da piano seminterrato e piano terra, in cui sono presenti posti letto, bagni e locali accessori (lavanderia, laboratori ecc);
- un corpo D, costituito da un solo piano terra, costituita da vani uffici e bagni;
- un fabbricato rurale, di vecchia edificazione ed in muratura portante, pertanto con criteri non antisismici.

La funzione portante dei corpi A, B e D, è assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a.; la struttura portante dei fabbricati C ed il fabbricato rurale, è costituita da muratura di pietrame e malta. Le tramezzature interne sono realizzate in gran parte con mattoni forati. L'immobile in questione, presenta visuale aperta, non soggetta ad introspezione diretta di altri fabbricati.

*- Finiture esterne*

Come già anticipato sopra, l'immobile è costituito da un ampio terreno pertinenziale, con superficie utile residua di circa 9.183,00 m<sup>2</sup>, presentando un'ampia area a parcheggio asfaltata, diverse aree con pavimentazione per esterni color grigio (in parte coperte con pergolati in legno e pvc), una zona con campo da tennis ed un campo da bocce in cemento, aree a verde con alberi e medio ed alto fusto.

Esternamente i Corpi A,B,C, D sono rifiniti con tonachina color bianco con la zona più bassa rivestita in pietra lavica. Tutte le terrazze sono pavimentate con piastrelle tipiche per esterni in cotto e cemento grigio; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti e pali dislocati nella corte.

Esternamente il fabbricato rurale presenta muratura in pietra lavica a vista, in buone condizioni.

Nel complesso, l'immobile, valutando anche i materiali usati, presenta medie rifiniture esterne, da ripristinare in più parti.

*- Distribuzione e finitura interna*

Come già evidenziato sopra, l'immobile si compone di più corpi edilizi, ma tutti collegati tra loro; in particolare si riportano le consistenze dei singoli ambienti e le diverse rifiniture, attribuendo un codice ID riportato nelle planimetrie allegate (*allegato n.6*); si ha pertanto:



CORPO A -  
PIANO  
TERRA -  
altezza utile  
2,85 m

| ID                 | Ambiente      | Sup. utile (mq) | Pavimentazione           | Pittura Pareti | Annotazioni                                      |
|--------------------|---------------|-----------------|--------------------------|----------------|--|
| 1                  | Soggiorno     | 40              | Mattonelle in cotto      | Color Crema    |  |
| 2                  | Pranzo        | 45              | Mattonelle in cotto      | Color rosa     |  |
| 3                  | Dis.          | 6,8             | Mattonelle in cotto      | Color bianco   |  |
| 4                  | Cucina        | 27              | Mattonelle in cotto      | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 5                  | Dis.          | 3,4             | Mattonelle celeste color | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 6                  | Wc            | 1,2             | Mattonelle celeste color | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 7                  | Wc            | 1,2             | Mattonelle celeste color | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 8                  | Dispensa      | 4,6             | Mattonelle in cotto      | Color bianco   |  |
| 9                  | Dispensa      | 8,5             | Mattonelle in cotto      | Color celeste  |  |
| 10                 | Dis.          | 2,4             | Mattonelle celeste color | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 11                 | Wc            | 4,9             | Mattonelle celeste color | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 12                 | Wc            | 3,8             | Mattonelle celeste color | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 13                 | Scale esterne | 8,8             | marmo bianco             | bianco e crema | Zona scale verandata dotata di servoscala        |
| 14                 | Terrazza      | 181             | cotto                    |                | discrete condizioni                              |
| Sup totale interna |               | 157,6           |                          |                |  |

CORPO A -  
PIANO  
SEMINTERRATO  
- altezza utile 3,00  
m - controsoffitto

| ID | Ambiente | Sup. utile (mq) | Pavimentazione                 | Pittura Pareti               | Annotazioni  |
|----|----------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|--|
| 1  | Dis.     | 34,3            | Mattonelle color grigio chiaro | color bianco e crema         |  |
| 2  | Wc       | 5,5             | Mattonelle color celeste       | Color bianco                 | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - aerazione forzata |
| 3  | Wc       | 8,7             | Mattonelle color celeste       | Color bianco                 | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - aerazione forzata |
| 4  | Camera   | 27,6            | Mattonelle color grigio chiaro | Pittura color verde e grigio |  |
| 5  | Rip.     | 3,7             | non accessibile                |                              |  |
| 6  | Camera   | 16,9            | Mattonelle color grigio chiaro | Pittura color verde e giallo |  |

|            |                 |      |                                |                       |  |
|------------|-----------------|------|--------------------------------|-----------------------|--|
| 7          | Dis.            | 2,7  | Mattonelle color grigio chiaro | pittura color crema   |  |
| 8          | Wc              | 4,9  | Mattonelle color celeste       | Color bianco          | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche                                 |
| 9          | Camera          | 17,9 | Mattonelle color grigio chiaro | pittura color crema   |  |
| 10         | Ingr.           | 4,3  | Mattonelle color grigio chiaro | color bianco e crema  |  |
| 11         | Dis.            | 12,5 | Mattonelle color grigio chiaro | color bianco e crema  |  |
| 12         | Camera          | 31,3 | Mattonelle color grigio chiaro | color bianco          | risalita - da riprisinare  |
| 13         | Dis.            | 1,9  | Mattonelle color celeste       | Color bianco          | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - infiltrazioni d'acqua a vista |
| 14         | Wc              | 3,7  | Mattonelle color celeste       | Color bianco          | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - infiltrazioni d'acqua a vista |
| 15         | Wc              | 4,1  | Mattonelle color celeste       | Color bianco          | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - aerazione forzata             |
| 16         | Camera          | 18,2 | Mattonelle color grigio chiaro | Color giallo          |  |
| 17         | Camera          | 23,3 | Mattonelle color grigio chiaro | Color verde e azzurro |  |
| 18         | Camera          | 32,5 | Mattonelle color grigio chiaro | color tortora         | pittura da riprisinare   |
| 19         | Rip.            | 3,4  | non accessibile                |                       |  |
| 20         | Dis.            | 2,5  | Mattonelle color grigio chiaro | color giallo          |  |
| 21         | Wc              | 5    | Mattonelle color celeste       | Color bianco          | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche                                 |
| 22         | locale impianti | 12   | Mattonelle color grigio chiaro | Color bianco          |  |
| 23         | locale impianti | 9,1  | Mattonelle color grigio chiaro | Color bianco          |  |
| Sup totale |                 | 286  |                                |                       |  |

CORPO B/C  
- PIANO  
TERRA -  
altezza utile  
2,20 m -3,40  
m

| ID | Ambiente | Sup. (mq) utile | Pavimentazione                 | Pittura Pareti             | Annotazioni                                  |
|----|----------|-----------------|--------------------------------|----------------------------|--|
| 1  | Ingr.    | 5,9             | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro | umidità di risalita - pittura da riprisinare |
| 2  | dis.     | 5,7             | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro | umidità di risalita - pittura da riprisinare |
| 3  | Camera   | 18,3            | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro | umidità di risalita - pittura da riprisinare |



|            |            |       |                                |                             |  |
|------------|------------|-------|--------------------------------|-----------------------------|--|
| 4          | nip.       | 1,2   | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro  | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 5          | Wc         | 3,6   | Mattonelle color celeste       | Color bianco                | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche   |
| 6          | Camera     | 19,9  | Mattonelle color grigio chiaro | color crema                 | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 7          | Dis.       | 4,1   | Mattonelle color grigio chiaro | Color giallo                | umidità da risalita ed al soffitto   |
| 8          | Wc         | 4,2   | Mattonelle color celeste       | Color bianco                | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche   |
| 9          | Camera     | 21    | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro  | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 10         | Wc         | 5,5   | Mattonelle color celeste       | Color bianco                | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - aerazione forzata; umidità sul soffitto |
| 11         | Rip.       | 0,5   | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro  | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 12         | Dis.       | 9     | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro  | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 13         | Wc         | 4,4   | Mattonelle color celeste       | Color bianco                | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - aerazione forzata; umidità sul soffitto |
| 14         | Camera     | 11,7  | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro  | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 15         | Camera     | 10,7  | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema e verde chiaro  | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 16         | Infermeria | 6,2   | Mattonelle color grigio chiaro | Color crema                 | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 17         | Wc         | 2     | Mattonelle color celeste       |                             | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - aerazione forzata                       |
| 18         | Ingresso   | 5,4   | Mattonelle color grigio chiaro | color grigio e crema        | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 19         | Sala       | 14    | Mattonelle color grigio chiaro | color grigio e crema        | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 20         | Dis.       | 13,2  | Mattonelle color grigio chiaro | color crema                 | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 21         | Wc         | 3     | Mattonelle color celeste       |                             | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche - aerazione forzata                       |
| 22         | Camera     | 18,6  | Mattonelle color grigio chiaro | color verde                 | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 23         | Wc         | 3,4   | Mattonelle color celeste       |                             | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche; umidità al soffitto                      |
| 24         | Camera     | 25,3  | Mattonelle color grigio chiaro | color verde                 | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 25         | Camera     | 24,5  | Mattonelle color grigio chiaro | color verde, azzurro e rosa | umidità di risalita - pittura da ripristinare  |
| 26         | Wc         | 3,7   | Mattonelle color celeste       | color bianco                | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche; umidità al soffitto                      |
| Sup totale |            | 214,4 |                                |                             |  |

CORPO B/C -  
PIANO  
SEMINTERRATO  
- altezza utile 3,00  
m

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

| ID         | Ambiente        | Sup. utile (mq) | Pavimentazione                 | Pittura Pareti          | Annotazioni  |
|------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|--|
| 1          | Dis.            | 18,7            | Mattonelle color grigio chiaro | tonalità di azzurro     |  |
| 2          | Ufficio         | 17              | Mattonelle color grigio chiaro | tonalità di azzurro     | forte presenza di umidità da risalita con mufte a vista                                  |
| 3          | Sala            | 21,5            | Mattonelle color grigio chiaro | Mattonelle color bianco |  |
| 4          | Dis.            | 9,3             | Mattonelle color grigio chiaro | Azzurro                 |  |
| 5          | Rip.            | 8               | Mattonelle color grigio chiaro | Azzurro                 | umidità da risalita  |
| 6          | Dis.            | 3               | Mattonelle color celeste       | Color bianco            | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche   |
| 7          | Wc              | 1,3             | non accessibile                |                         | umidità al soffitto  |
| 8          | Wc              | 1,3             | Mattonelle color celeste       | Color bianco            | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche; aerazione forzata; umidità al soffitto |
| 9          | Wc              | 2,2             | Mattonelle color celeste       | Color bianco            | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche; aerazione forzata; umidità al soffitto |
| 10         | Rip.            | 5,5             | Mattonelle color grigio chiaro | Azzurro                 |  |
| 11         | Dis.            | 5,6             | Mattonelle color grigio chiaro | Azzurro                 |  |
| 12         | Lavanderia      | 31,3            | Mattonelle color grigio chiaro | Mattonelle color bianco |  |
| 13         | Sala            | 51,5            | Mattonelle color grigio chiaro | Azzurro                 | forte presenza di umidità da risalita e per infiltrazioni dal piano superiore            |
| 14         | Locale impianti | 24,7            | non accessibile                |                         |  |
| 15         | Locali wc       | 12              | non accessibile                |                         |  |
| Sup totale |                 | 212,9           |                                |                         |  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



CORPO D-  
PIANO  
TERRA -  
altezza utile  
3,00-4,20

| ID         | Ambiente | Sup. utile (mq) | Pavimentazione            | Pittura Pareti | Annotazioni                                      |
|------------|----------|-----------------|---------------------------|----------------|--|
| 1          | Ingresso | 12              | mattonelle color nocciola | color bianco   |  |
| 2          | Sala     | 10,6            | mattonelle color nocciola | color bianco   |  |
| 3          | Sala     | 12,2            | mattonelle color nocciola | color bianco   | presenza di un camino rivestito in cotto         |
| 4          | Dis      | 2,5             | Mattonelle color celeste  | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 5          | Wc       | 1,7             | Mattonelle color celeste  | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 6          | Wc       | 1,7             | Mattonelle color celeste  | Color bianco   | Pareti rivestite in parte con mattonelle bianche |
| 7          | Sala     | 10,4            | mattonelle color nocciola | color bianco   | umidità da risalita; controsoffitto in perlinato |
| 8          | Sala     | 16,5            | mattonelle color nocciola | color bianco   | umidità da risalita; controsoffitto in perlinato |
| 9          | Portico  | 20,5            | mattonelle in cotto       |                | buone condizioni                                 |
| Sup totale |          | 88,1            |                           |                |  |

**Il fabbricato rurale** presenta superficie interna utile di circa 11,00 mq, con pavimentazione in parte in cotto ed in parte al grezzo e pareti rifinite con pittura color bianco, da ripristinare a causa dell'umidità di risalita presente; l'altezza utile interna minima è pari a circa 2,30 m; l'altezza massima non risultava rilevabile.

La gran parte degli infissi esterni dell'immobile sono in alluminio effetto legno, alcuni dotati di tapparelle in legno; i restanti sono costituiti da portoni in ferro. Gli infissi interni sono in legno tamburato color panna.

#### - Impianti Tecnologici

Gli impianti elettrico ed idraulico, vista la vetustà, le condizioni di manutenzione e l'umidità presente, risultano interamente da revisionare/adequare.

Sono inoltre presenti i sistemi di climatizzazione centralizzata, anch'essi revisionare/adequare.

*- Manutenzione*

La struttura, complessivamente, è in cattivo stato di manutenzione, soprattutto nei piani seminterrati, in cui sono presenti vistose infiltrazioni d'acqua per risalita umida, con muffe a vista, pertanto con ambienti non salutarì.

**4.2 Consistenza commerciale****4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza**

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazze e similari ed aree scoperte di pertinenza in misura del 10%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

**4.2.2 Consistenza superficie commerciale**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco, ove possibile, e attraverso le planimetrie disponibili.

| TIPOLOGIA                              | DESTINAZIONE   | SUP.<br>m <sup>2</sup> | COEFF.         | SUP.COMME.<br>m <sup>2</sup> | COND.MANUTENTIVE |
|--|--|------------------------|----------------|------------------------------|------------------|
| Immobile<br>adibito a casa<br>protetta | Casa protetta, Corpo<br>A piano terra                  | 180                    | 1              | 180                          | Medie            |
|  | Casa protetta, Corpo<br>A piano seminterrato           | 300                    | 1              | 300                          |                  |
|  | Locale impianti,<br>Corpo A                            | 28,4                   | 0,25           | 7,1                          | Medie            |
|  | Terrazza, Corpo A                                      | 181                    | 0,1            | 18,1                         | Discrete         |
|  | Casa protetta, Corpo<br>B/C piano terra                | 284,2                  | 1              | 284,2                        | Scarse           |
|  | Locali di servizio,<br>Corpo B/C piano<br>seminterrato | 227,2                  | 0,5            | 113,6                        | Pessime          |
|  | Locale tecnico,<br>Corpo B/C piano<br>seminterrato     | 29,2                   | 0,25           | 7,3                          | Discrete         |
|  | Locali di servizio,<br>Corpo D piano terra             | 96,5                   | 0,5            | 48,25                        | Medie            |
|  | Portico, Corpo D                                       | 23,1                   | 0,1            | 2,31                         | Buone            |
|  | Fabbricato rurale                                      | 16,8                   | 0,25           | 4,2                          | Scarse           |
|  | Corte residua  | 9183,3                 | 0,1            | 918,33                       | Medie            |
|  | <b>Totale</b>  |                        | <b>10549,7</b> |                              | <b>1883,39</b>   |
| <b>Totale Superficie Commerciale</b>   |  |                        |                | <b>1883</b>                  |                  |

## Parte II – Processo di valutazione degli immobili

### Quesito m

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

### 5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.

- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

## 6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal *"più probabile valore di mercato"* da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento

- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (*Kglob*). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

## 7. Determinazione del giudizio di stima

### 7.1 Procedimento sintetico comparativo

#### Analisi di mercato:

- o *Offerte di Vendita*

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima alla struttura o comunque nella provincia di appartenenza, focalizzata sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima (assimilabile a casa di cura/edificio multiuso), ricavando il valore unitario medio di 969,00 €/mq.

- o *Agenzie immobiliari*

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$V_a = \text{da } 700 \text{ €/m}^2 \text{ a } 1100 \text{ €/m}^2$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{969 + 700 + 1100}{3} = 923,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

#### Determinazione del valore unitario:

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

**Kglob** = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

#### Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

| COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE  |            |      |
|---|------------|------|
| <p><b>Comparazione di parametri zonali</b><br/>           l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a</p> | $K_z =$    | 1,1  |
| <p><b>Comparazione di parametri costruttivi</b><br/>           Strutturale: internamente all'immobile in esame sono presenti vistosi fenomeni di umidità.Kc1<br/>           Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2.<br/>           Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici da riqualificare, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.</p>   | $K_{c1} =$ | 0,9  |
|   | $K_{c2} =$ | 1    |
|   | $K_{c3} =$ | 0,95 |
| <p><b>Comparazione di parametri funzionali</b><br/>           In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf</p>   | $K_f =$    | 1,05 |

|  |                                |              |
|--|--------------------------------|--------------|
| <p><b>Comparazione di parametri di trasformazione</b><br/>Essendo l'immobile in questione tecnicamente divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta funzionale, fanno considerare discreta la sua utilizzazione odierna; si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>  | <p><math>K_T =</math></p>      | <p>1,05</p>  |
| <p><b>Comparazione di parametri urbanistici</b><br/>Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetrica che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>  | <p><math>K_{URB} =</math></p>  | <p>1</p>     |
| <p><b>Comparazione di parametri architettonici</b><br/>lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a</p>   | <p><math>K_A =</math></p>      | <p>1</p>     |
| <p><b>Comparazione del parametro giuridico</b><br/>Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94.<br/>Tenuto quindi conto che:<br/>- immobile difforme rispetto la pratiche urbanistiche<br/>- la planimetria catastale non rispecchia lo stato di fatto.<br/>si applicherà un coefficiente pari a:</p>                       | <p><math>K_{GIUR} =</math></p> | <p>0,9</p>   |
| <p><b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi</b><br/>Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p> | <p><math>K_{CM} =</math></p>   | <p>0,9</p>   |
| <p><b>Comparazione del parametro tecnologico:</b><br/>Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:</p>   | <p><math>K_{TC} =</math></p>   | <p>1</p>     |
| <p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente <b>Kglob</b> intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.</p>  | <p><math>K_{glob}</math></p>   |              |
| <p><math>K_{glob} = K_2 * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_4 * K_5 * K_{urb} * K_A * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}</math></p>   | <p><math>K_{glob} =</math></p> | <p>0,840</p> |

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob}=0,840$ , per cui si ha:

| Valore medio unitario<br>€/m <sup>2</sup> | Valore medio ponderato<br>€/m <sup>2</sup> |
|---|--|
| 923,00                                    | 775,00                                     |

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 775,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, per via sintetica dell'immobile, sia pari a:

$$V_{finale} = 775,00 \text{ €/m}^2 \times 1883,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.459.325,00$$

## 8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella; considerando inoltre gli oneri di regolarizzazione, quantificati al *paragrafo 3.5*, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "assenza di garanzia per vizi", si opera un'ulteriore riduzione nel valore determinato, in misura del 15%.

Pertanto il valore del bene oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

| Quadro riassuntivo di stima      |                      |                              |  |                |
|----------------------------------|----------------------|------------------------------|--|----------------|
| Immobile                         | Valore medio stimato | Sottrazione spese necessarie | Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-5%) | Valore finale  |
| Immobile adibito a casa protetta | € 1.459.325,00       | € 5.000,00                   | € 218.149,00                                     | € 1.236.000,00 |

## 9 Considerazioni e piano di vendita

### **Quesito 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.

### **Quesito 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

### **Quesito 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.

Nel caso in esame trattasi di bene in piena proprietà, pignorato per l'intero. Pertanto si procederà con la vendita in un **unico lotto**.

### **Lotto unico:**

**Piena proprietà di un complesso edilizio, adibito a casa protetta, costituito da quattro corpi di fabbrica, oltre ampia corte pertinenziale, adibita a parcheggio, attrezzature sportive (campo da tennis e bocce) e verde. Buono il contesto circostante e buon collegamento viario con le arterie stradali.**

Il CORPO A-piano terra, è costituito da soggiorno, sala pranzo, cucina, 2 dispense, 3 disimpegni, 4 bagni oltre scale esterne (chiuse con struttura precaria) e terrazza a livello; medie condizioni di manutenzione.

Il CORPO A-piano seminterrato, è costituito da 7 camere, 6 bagni, 5 disimpegni, 2 ripostigli, un ingresso e due locali impianti; medie condizioni di manutenzione.

Il CORPO B/C-piano terra, è costituito da 8 camere, 2 ingressi, 4 disimpegni, 8 bagni, 2 ripostigli, una sala ed un'infermeria; scarse condizioni di manutenzione per umidità da risalita presente.

Il CORPO B/C-piano seminterrato, è costituito da 2 sale, 4 disimpegni, un ufficio, 4 bagni, 2 ripostigli, una lavanderia ed un locale impianti; pessime condizioni di manutenzione per umidità da risalita presente con muffe a vista.

Il CORPO D-piano terra, è costituito da un ingresso, 4 sale, un disimpegno, 2 bagni ed un portico; medie condizioni di manutenzione.

Il fabbricato rurale, piano terra, è costituito da un unico ambiente; scarse condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale dell'intero complesso è pari a 1.883,00 m<sup>2</sup>.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), risulta che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.1 del 29/03/2001 pratica n.35/1997 e successiva concessione n.3 del 22/03/2002 pratica n.07/2002; successivamente è stato rilasciato certificato di agibilità in data 18/11/2005 ed in data 12/12/2005 (voltura nominativo). Confrontando gli elaborati grafici all'interno del fascicolo con le planimetrie catastali, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali, il sottoscritto ha riscontrato ulteriori modeste incongruenze, riportate di seguito.

- a) In merito al fabbricato identificato come CORPO A-piano terra, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta); si evidenzia che alcune delle modifiche riportate negli elaborati grafici del 2009, in realtà sono state realizzate solo in parte;
- b) In merito al fabbricato identificato come CORPO A-piano primo, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta) si evidenzia che alcune delle modifiche riportate negli elaborati grafici del 2009, in realtà sono state realizzate solo in parte;
- c) In merito al fabbricato identificato come CORPO B/C-piano seminterrato, si evidenziano modifiche di apertura su pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- d) In merito al fabbricato identificato come CORPO B/C-piano terra, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta);

- e) In merito al fabbricato identificato come CORPO D-piano terra, si evidenziano modifiche con spostamento di pareti non portanti e modifica di aperture su pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- f) Nella zona Sud-Est della corte, è presente un vecchio fabbricato rurale in muratura, presente nella planimetria progettuale generale, ma privo di propria planimetria.

Per quanto concerne le modifiche riscontrate ai punti **a,b,c,d,e**, trattandosi di diversa distribuzione interna, priva di opere strutturali, è possibile regolarizzare mediante CILA in sanatoria, con pagamento sanzione amministrativa per € 1.000,00, oltre alla regolarizzazione catastale; considerando pertanto gli oneri di un tecnico, si quantificano in totale circa € 3.500,00 per la regolarizzazione in oggetto.

Per quanto concerne il **punto f**, l'esistenza del fabbricato rurale viene dichiarata nell'atto di provenienza del 28/01/2002 e negli elaborati progettuali; tuttavia lo stesso non risulta catastato, pertanto è necessaria l'immissione in mappa e la successiva catastazione al catasto fabbricati, con oneri per circa € 1.500,00.

I costi totali da considerare, per la regolarizzazione urbanistico-catastale, ammontano a circa **€ 5.000,00**.

#### **Valore a base d'asta del lotto unico**

$V_{finale} = € 1.236.000,00$  (diconsi euro unmilione duecentotrentaseimila/00)

### **10 Rilievo fotografico**

#### **Quesito v**

*Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su File RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.



## Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

| Quadro sinottico stima immobile |                                  |   |                 |
|---------------------------------|----------------------------------|---|-----------------|
| Lotto                           | Tipologia                        | Descrizione                                   | Valore di stima |
| Unico                           | Immobile adibito a casa protetta | Piena proprietà - N.C.E.U. foglio 22 part.366 | € 1.236.000,00  |

### Lotto unico:

**Piena proprietà** di un complesso edilizio, adibito a casa protetta, costituito da quattro corpi di fabbrica, oltre ampia corte pertinenziale, adibita a parcheggio, attrezzature sportive (campo da tennis e bocce) e verde. Buono il contesto circostante e buon collegamento viario con le arterie stradali.

Il CORPO A-piano terra, è costituito da soggiorno, sala pranzo, cucina, 2 dispense, 3 disimpegni, 4 bagni oltre scale esterne (chiuse con struttura precaria) e terrazza a livello; medie condizioni di manutenzione.

Il CORPO A-piano seminterrato, è costituito da 7 camere, 6 bagni, 5 disimpegni, 2 ripostigli, un ingresso e due locali impianti; medie condizioni di manutenzione.

Il CORPO B/C-piano terra, è costituito da 8 camere, 2 ingressi, 4 disimpegni, 8 bagni, 2 ripostigli, una sala ed un'infermeria; scarse condizioni di manutenzione per umidità da risalita presente.

Il CORPO B/C-piano seminterrato, è costituito da 2 sale, 4 disimpegni, un ufficio, 4 bagni, 2 ripostigli, una lavanderia ed un locale impianti; pessime condizioni di manutenzione per umidità da risalita presente con muffe a vista.

Il CORPO D-piano terra, è costituito da un ingresso, 4 sale, un disimpegno, 2 bagni ed un portico; medie condizioni di manutenzione.

Il fabbricato rurale, piano terra, è costituito da un unico ambiente; scarse condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale dell'intero complesso è pari a 1.883,00 m<sup>2</sup>.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), risulta che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.1 del 29/03/2001 pratica n.35/1997 e successiva concessione n.3 del 22/03/2002 pratica n.07/2002; successivamente è stato rilasciato

certificato di agibilità in data 18/11/2005 ed in data 12/12/2005 (voltura nominativo). Confrontando gli elaborati grafici all'interno del fascicolo con le planimetrie catastali, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali, il sottoscritto ha riscontrato ulteriori modeste incongruenze, riportate di seguito.

- a) In merito al fabbricato identificato come CORPO A-piano terra, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta); si evidenzia che alcune delle modifiche riportate negli elaborati grafici del 2009, in realtà sono state realizzate solo in parte;
- b) In merito al fabbricato identificato come CORPO A-piano primo, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta) si evidenzia che alcune delle modifiche riportate negli elaborati grafici del 2009, in realtà sono state realizzate solo in parte;
- c) In merito al fabbricato identificato come CORPO B/C-piano seminterrato, si evidenziano modifiche di apertura su pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- d) In merito al fabbricato identificato come CORPO B/C-piano terra, si evidenziano spostamenti di pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, coincidente solo in parte con i più recenti elaborati grafici presenti nel fascicolo (anno 2009 per adeguamento e 2017 per accreditamento struttura protetta);
- e) In merito al fabbricato identificato come CORPO D-piano terra, si evidenziano modifiche con spostamento di pareti non portanti e modifica di aperture su pareti non portanti con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- f) Nella zona Sud-Est della corte, è presente un vecchio fabbricato rurale in muratura, presente nella planimetria progettuale generale, ma privo di propria planimetria.

Per quanto concerne le modifiche riscontrate ai punti **a,b,c,d,e**, trattandosi di diversa distribuzione interna, priva di opere strutturali, è possibile regolarizzare mediante CILA in sanatoria, con pagamento sanzione amministrativa per € 1.000,00, oltre alla regolarizzazione catastale;

considerando pertanto gli oneri di un tecnico, si quantificano in totale circa € 3.500,00 per la regolarizzazione in oggetto.

Per quanto concerne il **punto f**, l'esistenza del fabbricato rurale viene dichiarata nell'atto di provenienza del 28/01/2002 e negli elaborati progettuali; tuttavia lo stesso non risulta catastato, pertanto è necessaria l'immissione in mappa e la successiva catastazione al catasto fabbricati, con oneri per circa € 1.500,00.

I costi totali da considerare, per la regolarizzazione urbanistico-catastale, ammontano a circa € 5.000,00.

**Valore a base d'asta del lotto unico**

$V_{finale} = € 1.236.000,00$  (diconsi euro unmilione duecentotrentaseimila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Il.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 12 Giugno 2021.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi



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

**Fascicolo A** contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

**Fascicolo B** contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

**Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B**

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione urbanistica
6. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
7. Titoli di provenienza.
8. Rilievo fotografico su File RF
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

