

DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
 Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
 Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
 email: luciano.spampinato@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc.esecutiva immobiliare n.842/2015 R.G. Es.

(udienza 18/10/2017)

G.E.: Dott.ssa FASCETTO SIVILLO MARIA

Promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

nei confronti di [REDACTED]

PREMESSA:

L'anno duemiladiciassette, il giorno 30 del mese di Marzo, il sottoscritto Dott. Ing. Luciano Spampinato iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° A5148, dopo aver ricevuto in data 17/03/2017 apposito "Decreto di nomina" a mezzo PEC, si presentava davanti alla S.V. Ill.ma affinché gli venisse conferito l'incarico di stima, regolarmente accettato, e prestasse l'apposito giuramento di rito come da apposito separato verbale. Nella stessa sede mi veniva concesso, per il deposito dell'elaborato peritale, un termine di centoventi giorni a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI:

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatogli si è recato sui luoghi oggetto d'interesse, previo apposito invito trasmesso in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

data 20/04/2017 per posta raccomandata a/r n.15070118692-7 al sig. [REDACTED] (vedi Allegato n.01) e per posta certificata PEC in data 21/04/2017 all'Avv. Giancarlo Sorrentino ed all'Avv. Francesco Alba, per Unicredit (vedi Allegato n.02). L'indirizzo dell'avv. Alba era errato e, dopo contatto telefonico con l'avv. Sorrentino, sono venuto a conoscenza dell'indirizzo corretto dell'avv. Alba ed ho reinviato la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali in data 15/05/2017 (vedi Allegato n.03).

Il giorno fissato per il primo sopralluogo era il 09/05/2017, ma a quell'incontro non si è presentato nessuno. Ho proceduto alla richiesta di autorizzazione della forza pubblica per l'accesso forzato all'immobile e, contestualmente, ho continuato nel mio tentativo di contattare il debitore attraverso l'uso più informale dei social on-line (in effetti, la raccomandata a/r di seguito allegata con il "n.1" non è mai stata ritirata). I tentativi informali di contatto con il debitore hanno dato i frutti sperati, infatti dopo un mese dalla data del primo sopralluogo sono stato contattato dal debitore, il sig. [REDACTED] e mi è stato possibile fissare immediatamente un secondo appuntamento per prendere



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

visione dei luoghi. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 09/06/2017. Presente al sopralluogo era il sig. [REDACTED] identificato con documento di riconoscimento C.I.n.AV7383413, come da verbale di seguito allegato (allegato n.04), il quale dichiara di essere fratello e coinquilino del sig. [REDACTED] che non poteva essere presente il giorno del sopralluogo. Al Sig. [REDACTED] che si è immediatamente messo in contatto telefonico con il fratello, il debitore esecutato, Sig. [REDACTED] [REDACTED] è stata spiegata la situazione che si è venuta a creare con il creditore precedente ed i modi corretti per procedere all'estinzione del debito maturato con il creditore, invitando lo stesso debitore da dare incarico ad un legale che avrebbe potuto prendere le difese dello stesso e procedere così nel modo più opportuno.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:

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"*; **RISPOSTA:** L'immobile og-



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO

Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)

Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112027

email: luciano.spampinato@ingpec.eu

getto di pignoramento trattasi di un appartamento posto al quarto piano di un fabbricato sito in Via Plaia n.88, nel Comune di Catania. Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 69, particella 1015, sub.71, zona cens.1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie totale 108mq, superficie escluse le aree scoperte 95mq, rendita €209,17. I confini dell'immobile sono i seguenti: a Nord-Ovest con area libera su proprietà terzi, a Sud-Ovest con fabbricato in aderenza proprietà terzi, a Nord-Est con proprietà terzi ed a Sud-Est con Via Plaia, salvo più esatti confini. L'accesso all'immobile avviene da un vano scala comune con le altre unità abitative presenti nello stesso stabile, con accesso sul lato destro di un androne comune in Via Plaia 88.

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”;* **RISPOSTA:** I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa “Nota di



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

trascrizione" risultano corretti e vi è corrispondenza tra gli stessi. Il pignoramento ha colpito l'intera proprietà del suddetto immobile, spettante al debitore.

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";* **RISPOSTA:**
L'immobile è di proprietà del Sig. [REDACTED] in virtù di apposito atto di compravendita rogato in Catania in data 21/12/2006 dal dott. Rosario Sapienza, notaio in Catania, riportato al n.52187 di repertorio ed al n.9228 della raccolta e trascritto il 28/12/2006 ai nn.83673/48736. Il Sig. [REDACTED]



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
 Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
 Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
 email: luciano.spampinato@ingpec.eu

ha l'intera proprietà dell'immobile.

QUESITO "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; RISPOSTA: Gli immobili in oggetto sono pervenuti

- al Sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] da potere del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, in virtù di apposito atto di compravendita rogato in Catania in data 21/12/2006 dal dott. Rosario Sapienza, notaio in Catania, riportato al n.52187 di repertorio ed al n.9228 della raccolta e trascritto il 28/12/2006 ai nn.83673/48736;

- al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, da potere della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di apposito atto di compravendita rogato in Catania in data



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
 Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
 Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
 email: luciano.spampinato@ingpec.eu

15/01/1985 dalla dott.ssa Concetta Nicosia, notaio in Catania, riportato al n.33421 di repertorio e trascritto il 01/02/1985 ai nn.4476/3596.

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;* **RISPOSTA:** La documentazione prodotta, integrata con quanto necessario consultato e ricavato dallo stesso CTU, è sufficiente allo svolgimento dell'incarico.

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";* **RISPOSTA:** Esistono nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 28/12/2006 ai nn.83674/23790 in dipendenza dell'atto di mutuo del 21/12/2006 in Notaio Rosario Sapienza da Catania, rep.n.52188/9229 con il montante di



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO

Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)

Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827

email: luciano.spampinato@ingpec.eu

€200.000 a garanzia di capitale di €100.000 a favore di "Banca per la casa S.p.A." con sede in Milano C.F.13263030150 contro [REDACTED] sopra il bene "abitazione" identificato al catasto fabbricati di Catania al foglio 69, particella 1015 sub.71.;

- pignoramento immobiliare trascritto in data 09/10/2015 ai nn.37047/25642 derivante dal provvedimento del 28/09/2015 dell'Ufficiale Giudiziario di Catania rep.n.10344/2015 a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. Con sede in Verona C.F.00390840239 contro [REDACTED] sopra il bene "abitazione" identificato al catasto fabbricati di Catania al foglio 69, particella 1015 sub.71.

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 necessa-*



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
 Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
 Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
 email: luciano.spampinato@ingpec.eu

rio"; **RISPOSTA:** Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 1015, sub.71, zona cens.1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie totale 108mq, superficie escluse le aree scoperte 95mq, rendita €209,17 (vedi allegati nn.05-06).

QUESITO "h": "indichi, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"; **RISPOSTA:** La destinazione del bene è di civile abitazione;

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;



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO

Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)

Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827

email: luciano.spampinato@ingpec.eu

RISPOSTA: Facendo riferimento a quanto dichiarato nell'atto di compravendita, l'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al 01 Settembre 1967. Con riferimento alla planimetria catastale depositata, si evince la presenza di porzioni di fabbricato realizzate in muratura in data successiva al 1967, meglio indicate in risposta al successivo quesito "j" e prive di alcuna concessione edilizia pertanto in fase di valutazione si terrà conto della rimozione di tali porzioni non autorizzate per riportare l'immobile in condizioni di regolarità urbanistica e catastale.

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, 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*



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
 Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
 Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
 email: luciano.spampinato@ingpec.eu

procedure amministrative o sanzionatorie 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota"; RISPOSTA: L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 pertanto non è necessario presentare alcuna domanda di sanatoria, ma è necessario che venga demolita una piccola chiusura realizzata in muratura nel prospetto Est del terrazzino (vedi Foto n.3 del relativo allegato fotografico) ed una pericolante tettoia precaria nell'angolo Ovest dello stesso terrazzino (vedi Foto n.14 del relativo allegato fotografico).

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)"; RISPOSTA: I beni pignorati sono occupati dal debitore e da suo fratello [REDACTED] come dichiarato in dallo stesso Ripon



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO

Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)

Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827

email: luciano.spampinato@ingpec.eu

in fase di sopralluogo;

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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

RISPOSTA:

L'immobile in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al quarto piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, senza ascensore, sito in Via Plaia n.88, nel Comune di Catania. Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 69, particella 1015, sub.71, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita €209,17, piano 4 e confina a Nord-Ovest con area libera su proprietà terzi, a Sud-Ovest con fabbricato in aderenza proprietà terzi, a Nord-Est con proprietà terzi ed a Sud-Est con Via Plaia, salvo più esatti confini. L'accesso all'immobile avviene da un vano scala comune con le altre unità abitative presenti nello stesso stabile, con accesso sul lato destro di un androne comune in Via Plaia 88. La struttura portante dello stesso è realizzata in muratura mista a cemento armato, la copertura è in parte a terrazzo ed in parte a solaio orizzontale ed i prospetti esterni sono rivestiti con intonaco ormai in precarie condizioni. L'accesso all'appartamento al quarto piano è, naturalmente, anticipato da un androne comune che, attraverso un vano scala interno collocato alla destra dell'androne, anch'esso in scarse condizioni di manutenzione,



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

conduce agli appartamenti soprastanti. L'accesso all'appartamento, composto da tre vani più accessori, avviene da una porta in alluminio realizzata su una verandina realizzata nella piazzola del vano scala dello stabile. Gli ambienti presenti nell'appartamento sono un soggiorno principale, direttamente accessibile dal disimpegno d'ingresso. A questo soggiorno è stata accorpata abusivamente una piccola struttura nel corridoio esterno del terrazzo sul prospetto Est che dovrà essere rimosso. Dallo stesso disimpegno d'ingresso ci si immette in un corridoio al termine del quale è presente un piccolo bagnetto con vasca ed aerioilluminazione diretta con finestra sul prospetto Est. Ai due lati del corridoio sono disponibili due camere da letto, entrambe con un balcone che si affaccia uno sul prospetto Est ed uno su quello Ovest. La stanza con affaccio sul prospetto Ovest ha un ulteriore stanzino al suo interno, con una finestra sullo stesso prospetto. L'appartamento è dotato di un comodo terrazzino sul prospetto Nord-Est. L'abitazione, escluse le porzioni da demolire (cucininò realizzato nella porzione Est del terrazzino in aderenza al soggiorno principale ed accessibile dalla porta sul prospetto Sud-Est) si sviluppa su una superficie coperta calpestabile di



DOTT. ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell. 3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

80mq a cui si aggiungono 75mq di superficie scoperta (terrazzo + balconi + porzioni da ripristinare). Le rifiniture dei vari ambienti sono tutte in scarse condizioni di manutenzione, realizzate con pavimenti in ceramica nei vari ambienti, intonaco alle pareti, impianto elettrico ed idraulico sottotraccia, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio. Il terrazzo è parzialmente pavimentato con ceramica e parzialmente con guaina. L'intero appartamento è bisognevole di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da immobili simili per caratteristiche e consistenza a quello in esame, con civili abitazioni, officine ed alcune attività commerciali.

QUESITO "m": *"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";*

RISPOSTA:

Si procederà alla valutazione facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato, utilizzando il *metodo sintetico comparativo*:

Nella seguente stima si farà riferimento ai valori di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, per ubicazione e caratteristiche costruttive,



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO

Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)

Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827

email: luciano.spampinato@ingpec.eu

ottenuti sia dalla consultazione di diverse agenzie immobiliari, che tenendo conto delle valutazioni esposte dall' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di Catania. Le indagini di mercato effettuate, relative a fabbricati ricadenti nella zona d'interesse e simili all'immobile in esame per caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche, hanno consentito di identificare il valore medio di mercato degli immobili nella zona oggetto d'interesse. Una volta stabilito il valore unitario medio della zona, occorre introdurre una serie di coefficienti correttivi che consentiranno di stabilire il valore reale dell'immobile.

Per ciascun parametro indicheremo il coefficiente scelto per ciascuno dei due immobili:

Parametro di zona: l'ubicazione dell'immobile, ricca di appartamenti simili per classe e consistenza, su una strada larga considerata la zona in esame consente di applicare un valore stimato pari a:

$$Kz = 1,05$$

Strutturale: non si riscontrano particolari segni di dissesto e lesioni tali da compromettere la sicurezza strutturale dell'immobile, ma neanche interventi di adeguamento/ripristino recenti data l'età del fabbricato, per cui la situazione attuale consente



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

di applicare un valore pari a:

$$Kst= 0,85$$

di finitura: le caratteristiche scadenti di finitura interna consentono di applicare un valore pari a:

$$Kfn= 0,85$$

impiantistico: la tipologia di impianti e l'età degli stessi consente di applicare un valore pari a:

$$Kimp= 0,80$$

funzionalità: in termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata l'assenza dell'ascensore, la distribuzione interna degli ambienti, la dimensione dei vani (idonei ad assolvere alle richieste di base per un bene simile) e le dimensioni complessive, si applica un valore pari a:

$$Kfz= 0,80$$

di trasformazione: la dimensioni, la posizione, la conformazione e la distribuzione interna fanno considerare coerente l'attuale utilizzazione dell'immobile, per cui si ritiene di poter applicare un valore pari a:

$$Kt= 0,95$$

parametri architettonici: lo sviluppo architettonico dell'immobile e la disponibilità di terrazzino e balconi fa ritenere equo applicare un valore pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOTT. ING. LUCIANO SPAMPINATO

Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)

Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827

email: luciano.spampinato@ingpec.eu

Ka= 1,00

parametri conservativi e manutentivi: tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e tenuto conto della vetustà dello stesso e delle porzioni da demolire per ripristinare l'immobile in condizioni di regolarità urbanistica, si ritiene di poter applicare un valore pari a:

Ka= 0,90

esposizione e luminosità: tenendo conto dell'esposizione dell'immobile e della luminosità dello stesso, si ritiene di poter applicare un valore pari a:

Ka= 1,10

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ricava un coefficiente globale di cui tenere conto nella valutazione dell'immobile:

$$K_{glob.} = K_z * K_{st} * K_{fn} * K_{imp} * K_{fz} * K_t * K_a * K_m * K_l$$

che per l'immobile 1 vale $K_{glob} = 0,64$

Le quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per gli immobili di pari categoria nella zona in esame stabiliscono che i valori minimo e massimo sono rispettivamente 750€/mq e 1.100€/mq per immobili in condizioni normali, per un valore medio di 925,00€/mq. A questa valutazione media applicheremo il coefficiente $K_{glob} = 0,46$ calcolato precedentemente



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
 Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
 Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
 email: luciano.spampinato@ingpec.eu

che tiene conto delle condizioni e delle caratteristiche del nostro immobile esaminato, per cui si avrà:

valore medio OMI di zona: 925,00 €/mq

valore stimato: $0,46 \times 925,00 \text{ €/mq} = \underline{425,50 \text{ €/mq}}$

Consistenza dell'immobile: *Rapporti Mercantili*

superficie coperta: 80mq 100 %

superficie scoperta: 75 mq 25 %

Superficie Commerciale: 98,75 mq

Valutazione Sintetica Comparativa:

$98,75\text{mq} \times 425,50 \text{ €/mq} = 42.018,13 \text{ €}$

che si arrotonda ad **€42.000,00** (quarantaduemila/00)

QUESITO "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"; **RI-SPOSTA:** Si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

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



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

RISPOSTA: VEDI ALLEGATO – Rilievo fotografico

QUESITO "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";* RISPOSTA: Il debitore è unico proprietario

QUESITO "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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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,*



DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911885 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

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'apportionamento 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"; RISPOSTA: Il bene pignorato è unico.

Tanto dovevasi per mandato ricevuto

Belpasso, 30/09/2017

Il tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

