

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Esecuzione promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A.

(R.G.Es. n. 906/2015)

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Giuseppe Mazzeo

1. NOMINA DEL CTU

In data 16/01/2017 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa. Maria Fascetto Sivillo conferisce al sottoscritto arch. Giuseppe Mazzeo – n. 2022 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 20/03/2017 si presta il relativo giuramento presso la deputata cancelleria del Tribunale di Catania.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i seguenti quesiti:

- 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**, 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;

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 dia 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,

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

anticipate dal creditore procedente.

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunica, per raccomandata A.R. al debitore esecutato e a mezzo PEC al procuratore legale del creditore procedente l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 11/05/2017 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento. In tale sede è presente il debitore esecutato il quale da accesso ai luoghi ed il sopralluogo si conclude regolarmente dopo aver effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici. Sono stati successivamente effettuati i necessari accertamenti presso *l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio*, presso i competenti uffici del Comune di Mascali (istanza di accesso agli atti prot. 5745 del 24/04/2017) e presso gli archivi del notaio Sebastiano Micali di Mascali.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento e da un garage appartenenti al medesimo fabbricato identificati come di seguito specificato.

A) Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascali (Ct) al foglio 26, part. 1404, sub 1, cat. A/2, consist. 5 vani. Collocato al piano terra (seconda elevazione fuori terra oltre al piano cantinato) scala "A" dell'edificio condominiale sito in C/da Auzanetto, Via Traversa XI n.34, - nell'insieme confinante con vano scala, terrazze annesse ed appartamenti subb. 3 e 5, area condominiale ed area su scivola di accesso ai garages.

B) Garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascali (Ct) al foglio 26, part. 1404, sub 33, cat. C/6, consist. 41 mq. Collocato al piano cantinato dell'edificio condominiale sito in C/da Auzanetto, Via Traversa XI n.34, con ingresso carrabile adiacente al cancello di ingresso pedonale - confinante con

vano scala, terrapieno da due lati, garage sub.34 e corsia di accesso e manovra.

I dati rilevati risultano conformi con quelli presenti in atti per quanto riguarda l'appartamento ed il garage di cui ai punti A e B.

5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

6. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La piena proprietà dei beni identificati al paragrafo 4, lettere A e B ovvero appartamento e garage sono pervenuti al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 28/05/2008 ai rogiti del notaio Sebastiano Micali di Mascli rep. 18171, trascritto in data 30/05/2008 ai nn. 32791/21684 da potere della società costruttrice la quale acquista il terreno su cui è stato fabbricato il complesso immobiliare **in parte (p.lla 432)** per acquisto fattone con atto del 24/11/2004, notaio Sebastiano Micali di Mascali rep.8555 trascritto il 02/12/2004 ai nn. 65927/40696 da potere di altra società alla quale era pervenuto per acquisto fattone con atto del 08/01/1997, notaio Massimo Stella di Catania rep. 39948 trascritto il 17/01/1997 ai nn. 2321/2023 da potere di un privato al quale era pervenuto per acquisto fattone con atto del 07/09/1976, notaio Gaetano Grasso di Fiumefreddo trascritto il 22/09/1976 ai nn. 28968/24027, **in parte (p.lla 430)** per acquisto fattone con atto del 30/03/2005, notaio Sebastiano Micali di Mascali rep. 9927 trascritto il 13/04/2005 ai nn. 25883/14412 da potere di un privato al quale era pervenuto in virtù dell'atto di donazione del 16/11/1994, notaio Gaetano Grasso di Giarre rep. 41580 trascritto il 05/12/1991 ai nn. 39052/28649 da potere dei genitori, **in parte (p.lla 1401, 1402, 1403 e 1404)** in virtù dell'atto di permuta del 18/05/2006, notaio Sebastiano Micali di Mascali rep. 14376 trascritto il 15/06/2006 ai

nn. 40562/24035 da potere di un privato al quale gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 01/12/1981, notaio Cesarò Gaetano di Giarre trascritto il 10/12/1981 ai nn. 43368/36124 da potere di privato.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania e dagli atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti su tutti gli immobili pignorati censiti al foglio 26, part. 1404, **sub 1**, cat. A/2 ed al foglio 26, part. 1404, **sub 33**, cat. C/6:

1. **ipoteca** volontaria sulla piena proprietà - derivante da concessione a garanzia di mutuo (del 28/05/2008 rep. 18172 ai rogiti del notaio Sebastiano Micali di Mascali) - iscritta in data 30/05/2008 ai nn. 32792/5942 per € 210.000,00 (duecentodiecimila) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A con sede a Torino contro il debitore esecutato;
2. **ipoteca** legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 sulla piena proprietà - derivante da atto pubblico amministrativo del 12/02/2010 rep. 191030 emesso da Serit Sicilia S.p.A. con sede in Catania - iscritta in data 01/03/2010 ai nn. 12582/4534 per € 74.303,38 (settantaquattromilatrecentotre/38) a favore di Serit Sicilia S.p.A contro il debitore esecutato;
3. **pignoramento** sulla piena proprietà trascritto in data 12/11/2015 ai nn. 43469/28959 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A con sede in Torino contro il debitore esecutato.

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mascali come segue:

A) appartamento: foglio 26, part. 1404, sub 1, cat. A/2, consist. 5 vani;

B) garage: foglio 26, part. 1404, sub 33, cat. C/6, consist. 41 mq;

Con riferimento all'appartamento di cui alla lettera **A)** ed al garage di cui alla lettera **B)** si rileva una sostanziale conformità tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)

La vicenda urbanistica del fabbricato è singolare in quanto lo stesso è stato realizzato a seguito di presentazione di una prima istanza di concessione edilizia prot. 9413 del 8/06/2015 - pratica n. 6609 – con inizio lavori del 16/11/2005 ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.R. 17/94 per concessione ritenuta assentita (concessione 6609/2005- vedi all. 06) e di successiva variante prot. 4864 del 21/03/2006 – pratica 6777 con inizio lavori del 29/01/2007 ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.R. 17/94 per concessione ritenuta anch'essa assentita (concessione 6777/2006 - vedi all. 07).

Nel 2009 la Commissione Edilizia Comunale esprimeva comunque parere favorevole condizionato all'ottenimento del parere dei V.V.F. per il piano interrato. Tuttavia il TAR di Catania emetteva ordinanza di annullamento N.321/2010 previa sospensione del provvedimento (vedi all. 08). Ultimo atto trasmesso al comune in merito alla vicenda da parte dell'impresa esecutrice è la nota prot. 10565 del 01/06/2010 (vedi all. 09).

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata per il fabbricato l'agibilità ciò nonostante ed in vista della possibilità di presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e ss.mm.e ii. Come introdotto dall'art.1 L.R. 10/08/2016 n. 16 D.L. n. 222 del 25/11/2016 si fa presente che sono stati rintracciati in atti i documenti di cui al seguente elenco riportati (in alcuni casi in estratto agli allegati dal 10 al 13):

- Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Catania prot. n. 11145 del 24/03/2011;

• Relazione idrogeologica-ambientale (per autorizzazione allo scarico pratica 6609/2005);

• Dichiarazione di conformità del 04/02/2009 relativa agli impianti idrici e degli scarichi;

• Dichiarazione di conformità del 20/03/2008 relativa agli impianti elettrici;

10. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)

Non risultano difformità negli immobili pignorati ne conseguenti pratiche di sanatoria per la regolarizzazione.

11. STATO D'USO DEI BENI (quesito K)

A) L'appartamento (foglio 26, part. 1404, sub 1) risulta in uso al debitore esecutato;

B) Il garage (foglio 26, part. 1404, sub 33) risulta in uso al debitore esecutato;

12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito L)

L'edificio condominiale cui appartengono gli immobili - realizzato tra il 2005 ed il 2007 - è composto da tre elevazioni fuori terra oltre piani cantinato e sottotetto. Il fabbricato si colloca nel Comune di Mascali (Ct) in C/da Auzanetto, Via Traversa XI n.34 (in un tratto parallelo alla via S. Giuseppe) in una zona residenziale prossima al centro del Comune di Mascali ben servito per la presenza di attività commerciali.

A) L'appartamento è ubicato al piano terra del fabbricato (seconda elevazione fuori terra oltre al piano cantinato) scala "A". Possiede una superficie interna (al netto delle pareti perimetrali) pari a circa 80 mq, un'altezza di circa 2,70 m. Il balcone ad ovet ha una superficie di circa 12 mq, la terrazza a nord ha una superficie di circa mq 36 ed il balcone a sud una superficie di circa 7 mq; L'abitazione si compone di soggiorno, due vani, cucina, wc e lavanderia (vedi pianta catastale in allegato 17) ed annessa terrazza a livello di pertinenza esclusiva.

L'appartamento - completo in ogni sua parte - risulta rifinito con materiali coevi all'epoca di realizzazione ed in ottimo stato di conservazione (cfr. documentazione fotografica in allegato 15). Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio e vetro camera le aperture sono inoltre dotate di persiane all'esterno.

Dalle tabelle millesimali allegata all'atto del 28/05/2008 (vedi allegato 05B) si rileva che i millesimi di proprietà del sub 1 per le "spese generali" (art. 1123 C.C.) di cui alla "Tabella A" risultano pari a 45,604.

Dall'atto di compravendita (vedi allegato 05A) si evince quanto segue in ordine a **porzioni condominiali, esclusioni e servitù**: «La consistenza immobiliare in oggetto viene trasferita con tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, nascenti dal progetto di costruzione, dallo stato dei luoghi, da precedenti titoli e dalla legge, nonché dal passaggio delle condutture di acqua, luce, telefono, scarichi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; nel rispetto dei vincoli di destinazione nascenti dal progetto di costruzione e dagli strumenti urbanistici vigenti. Sono compresi nella vendita i diritti condominiali pro quota sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di cui la consistenza immobiliare in oggetto fa parte, ai sensi dell'articolo 1117 C.C. e per destinazione datavi dalla società costruttrice.

Ad ogni buon conto si precisa che costituiscono parti condominiali delle sole unità immobiliari a cui servizio sono effettivamente posti le corsie carrabili, gli ingressi pedonali, i vani scala e gli spazi di manovra (part. 1404 subb. 47, 48, 49, 50, 51 e 69 - beni comuni non censibili).

Non costituiscono parti condominiali:

- i posti auto a piano terra ed al piano cantinato;
- le corti a piano terra annesse quali pertinenze esclusive alle unità immobiliari del

piano (subb. 1 - oggetto del presente atto - 2, 3, 4 e 5) e i locali sottotetto con la relativa area libera soprastante, con facoltà per i relativi proprietari di apportarvi modifiche e/o mutamenti di destinazione d'uso senza necessità di consensi ed autorizzazioni da parte dei proprietari di altre unità immobiliari dello stabile e senza dover corrispondere agli stessi indennità di sorta».

B) Il Garage si trova al piano cantinato dell'edificio condominiale con accesso carrabile a mezzo di rampa scoperta e accesso pedonale diretto a mezzo della scala condominiale che raggiunge il piano cantinato. La posizione in pianta del garage in argomento è individuata nell'elaborato planimetrico prodotto in allegato 14. Il garage possiede una superficie utile pari a circa 43 mq ed un'altezza pari a 4,50 m. Dotato di saracinesca in metallo basculante si presenta in ottimo stato di conservazione (vedi foto in allegato 15). Il garage risulta pavimentato, parzialmente piastrellato alle pareti e rifinito con intonaco civile.

Dalle tabelle millesimali allegata all'atto del 28/05/2008 (vedi allegato 05B) si rileva che i millesimi di proprietà del sub 33 per le "spese generali" (art. 1123 C.C.) di cui alla "Tabella A" risultano pari a 6,592.

12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito L)

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" degli immobili secondo la norma UNI 10750 ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100% delle pareti divisorie interne,
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punti a) e b),
- d) 25% di balconi e terrazze scoperti,

e) 35% balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati).

A) Appartamento

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 80,00 e la superficie di cui al punto c pari a mq 10,30 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b) si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione

$a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 80,20 + \text{mq } 8,02 = \text{mq } 88,22$$

Si ricava la superficie ponderata del balcone scoperto dall'espressione:

$$\text{mq } 12,50 \times 0,25 = \text{mq } 3,13$$

Si ricava la superficie ponderata della terrazza dall'espressione:

$$\text{mq } 36,80 \times 0,25 = \text{mq } 9,20$$

Si ricava la superficie ponderata del balcone coperto dall'espressione:

$$\text{mq } 7,00 \times 0,35 = \text{mq } 2,45$$

da cui si ottiene una superficie commerciale dell'immobile calcolata ai sensi della norma UNI 10750 pari a:

$$\text{mq } 88,22 + \text{mq } 3,13 + \text{mq } 9,20 + \text{mq } 2,45 = \text{mq } \mathbf{103,00}$$

B) Garage

Risultando per il garage la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 42,75 e la superficie di cui al punto c pari a mq 5,50 (ovvero maggiore del 10% della somma a+b) si ottiene la superficie commerciale del garage dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 42,74 + \text{mq } 4,27 = \text{mq } \mathbf{47,00} \text{ (in cifra tonda)}$$

13. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito m)

La stima dei beni viene effettuata attraverso il criterio del "valore di mercato". Tale criterio è stato declinato in due distinti procedimenti:

- Sintetico con valutazione ponderata a partire dalle rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

- Comparazione diretta con i beni simili o assimilabili presenti nello stesso mercato di riferimento.

A) L'appartamento

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{A1})

Stando alla classificazione di riferimento gli immobili in argomento ricadono nella zona D/3, micro zona n.2. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2016. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni civili aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 800 e € 1.050 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 1.000,00 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A1} = \text{mq } 103,00 \times 1.000/\text{mq} = € 103.000,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{A2})

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 1.000,00 al mq, da cui risulta: $V_{A2} = \text{mq } 103,00 \times 1.000/\text{mq} = € 103.000,00$

Valore di mercato dell'appartamento (V_A).

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato

in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_A = (V_{A1} + V_{A2})/2 = (\text{€ } 103.000,00 + \text{€ } 103.000,00)/2 = \text{€ } 103.000,00$$

* * * * *

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così **per l'appartamento** in cifra tonda il valore di:

€ 88.000,00 (ottantottomila/00).

* * * * *

B) Il Garage

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{B1})

Stando alla classificazione di riferimento gli immobili in argomento ricadono nella zona D/3, micro zona n.2. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2016. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per box auto aventi uno stato conservativo oscilla tra € 550 e € 800 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame, delle caratteristiche intrinseche e delle condizioni di fatto dell'immobile si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 700 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{B1} = \text{mq } 47,00 \times 800/\text{mq} = \text{€ } 37.600,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{B2})

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso similari, per destinazione

d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di 750 al mq. Da cui risulta: $V_{B2} = mq\ 47,00 \times 750/mq = €\ 35.250,00$

Valore di mercato del garage (V_B).

Il più probabile valore di mercato del garage, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

* * * * *

$$V_B = (V_{B1} + V_{B2})/2 = (€\ 37.600,00 + €\ 35.250,00)/2 = €\ 36.425,00$$

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così **per il garage** in cifra tonda il valore di:

€ 31.000,00 (trentunomila/00)

* * * * *

14. PIANO DI VENDITA (Quesito n)

Sarà possibile mettere all'asta gli immobili oggetto di pignoramento in un unico lotto:

LOTTO UNICO) Appartamento con garage

Piena proprietà dell'appartamento con terrazza sito in Mascali (Ct), C/da Auzanetto, Via Traversa XI n.34, piano terra – censito al N.C.E.U. al foglio 26, part. 1404, sub 1, cat. A/2, consist. 5 vani.

Piena proprietà del garage sito in Mascali (Ct), C/da Auzanetto, Via Traversa XI n.34, piano cantinato – censito al N.C.E.U. al foglio 26, part. 1404, sub 33, cat. C/6, consist. 41 mq.

Il complessivo valore stimato per i due immobili pari a € 139.420,00 -

decurtato del 15% per l'assenza di garanzie per vizi dei beni venduti (come richiesto dal punto "m" del mandato) - risulta pari a:

€ 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

* * * * *

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)

Si produce all'allegato n. 15 la documentazione fotografica di riferimento.

* * * * *

16. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

Acireale, 26/06/2017

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Mazzeo

ALLEGATI:

- all. 01 - Dati del debitore esecutato;
- all. 02 - Verbale di sopralluogo;
- all. 03 - Ispezione ipotecaria appartamento;
- all. 04 - Ispezione ipotecaria garage;
- all. 05A - Atto di compravendita del 28/05/2008;
- all. 05B - tabelle millesimali allegate all'atto del 28/05/2008;
- all. 06 - Inizio lavori pratica 6609-2005;
- all. 07 - Inizio lavori variante 6777-2006;
- all. 08 - Ordinanza del TAR 321/2010;
- all. 09 - Nota dell'impresa di costruzioni;

all. 10 - Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Catania prot. n. 11145 del 24/03/2011;

all. 11 - Prima pagina della Relazione idrogeologica-ambientale (per autorizzazione allo scarico pratica 6609/2005);

all. 12 - Dichiarazione di conformità del 04/02/2009 relativa agli impianti idrici;

all. 13 - Dichiarazione di conformità del 20/03/2008 relativa agli impianti elettrici;

all. 14 - Elaborato planimetrico con individuazione dei sub 1 e 33;

all. 15 - Documentazione fotografica Appartamento e Garage;

all. 16 - Visura catastale f.26 - p.lla 1404 - sub 1 - Appartamento;

all. 17 - Pianta catastale f.26 - p.lla 1404 - sub 1- Appartamento;

all. 18 - Visura catastale f.26 - p.lla 1404 - sub 33 - Garage;

all. 19 - Pianta catastale f.26 - p.lla 1404 - sub 33 - Garage.

* * * * *

