

COPA DI CORTESIA
DEPOSITATA ON LINE
IN DATA 21/01/15

TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROC. N. 1196/2012 R. G. ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catania, li 8/01/2015

Dott. Ing. Gabriella G. Correnti



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Gabriella G. Correnti

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Caronda, 446 - 95128 Catania
Cell. 333 6085613
e-mail: gabriella.correnti@alice.it
Pec: gabriellagraziella.correnti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esec. Immobiliare n. 1196/2012 R.G.Es.

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Gabriella G. Correnti, con studio in Via Caronda n.446, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5399, all'udienza del 4/11/2013 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.1196/2012 R. G. ES. e lo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e 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;*
- d) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle*

TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esec. Immobiliare n. 1196/2012 R.G.Es.

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Gabriella G. Correnti, con studio in Via Caronda n.446, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5399, all'udienza del 4/11/2013 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.1196/2012 R. G. ES. e lo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e 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;*
- d) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle*

- trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- 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 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 mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, 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 e 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;

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;

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

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. in data 6/09/2014 provvedeva a comunicare alla debitrice esecutata, tramite raccomandata A/R, l'avviso di sopralluogo per le ore 9:00 del giorno 12/09/2014.

Il giorno previsto per l'accesso ai luoghi, 12/09/2014, sono stata contattata dal figlio della sig.ra [REDACTED] che a causa di problemi familiari chiedeva di rimandare il sopralluogo ad altra data, dato che in vece della debitrice era lui a permettere l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento.

Il sopralluogo è stato poi effettuato giorno 7/11/2014, durante tale sessione erano presenti oltre la sottoscritta, il figlio della debitrice esecutata in sua vece e un altro ingegnere quale aiuto alle operazioni peritali.

Nel corso del suddetto sopralluogo, la sottoscritta C.T.U., con l'ausilio della planimetria catastale acquisita e della documentazione allegata agli atti, ha potuto visionare l'immobile oggetto di stima, effettuare i rilievi fotografici e le necessarie misurazioni, le cui risultanze vengono riportate nella planimetria allegata alla presente. (Vedi All.1- Verbale di sopralluogo; All.4- Rilievo stato di fatto; All.5- Schede fotografiche descrittive).

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dell'immobile.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 "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”.

Dalle indagini effettuate attraverso l'esame degli atti, delle visure catastali e gli accertamenti descritti al paragrafo 2, risulta essere oggetto di pignoramento l'immobile sito in Catania, Via Fossa della Creta n.95 e precisamente:

Laboratorio artigiano, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio n.30, part. 671 Sub. 5, Categoria Catastale C/3, Piano T., Classe 2, consistenza 357 mq, R.C. € 1.825,31.

Dalle indagini effettuate, è stato possibile verificare che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

3.2 “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”.

Dalle indagini effettuate, si è potuta constatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare è stato accertato che il pignoramento ha interessato la piena proprietà dell’unità immobiliare appartenente all’esecutata.

3.3 “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.”

Come attestante nel certificato storico per immobile, rilasciato dall’Agenzia del Territorio di Catania in data 1/10/2014, allegato alla presente, l’immobile oggetto del pignoramento è interamente di proprietà della sig.ra [REDACTED] la quale risulta sposata dal [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Il coniuge dell'esecutata è deceduto in data [REDACTED] (Vedi All.2-Visure Catastali).

3.4 "d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio."

Come attestante nel certificato ipotecario delle trascrizioni, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Catania in data 07/01/2015, allegato alla presente, l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla debitrice per averlo costruito su terreno indicato in catasto con il mappale 671 e comprendente anche il mappale 680.

Il terreno in catasto indicato col mappale 680 è stato acquistato con atto di compravendita ai rogiti del notaio Achille Muscarà in data 10/08/1973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 17/08/1973 da potere dei precedenti proprietari.

3.5 "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."

La documentazione prodotta è completa e attinente al fine di procedere allo specifico accertamento.

3.6 "f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento."

Dal certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2015 e relativo al periodo compreso dal 01/10/1990 al 05/01/2015, allegato alla presente, per l'immobile

risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca giudiziaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 29/03/2011 ai nn. 16575/2379 per un montante pari ad € 30.000,00 a garanzia della somma di € 24.072,06 a favore di [redacted] con sede in [redacted] p.iva [redacted] contro la debitrice esecutata;

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Catania del 01/10/2012 Repertorio n.6004/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 12/12/2012 ai nn. 63573/51934, a favore di [redacted] con sede in [redacted] p.iva [redacted] contro la debitrice esecutata.

3.7 "g) provveda all'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 mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario."

Dall'analisi della documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima è accatastata.

In sede di sopralluogo è stata accertata l'esatta rispondenza tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato dalla sottoscritta.

(Vedi All.2-Planimetrie Catastali; All.4- Rilievo stato di fatto)

3.8 "h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".

Non occorre procedere alla produzione del Certificato di destinazione urbanistica in quanto l'immobile è stato regolarizzato con Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 37/85 e s. m. i. nel quale è specificato che il

terreno sul quale il fabbricato è realizzato, censito in catasto, al fg.30 part. 671 e 680, ricade in zona di vincolo assoluto (art. 26 delle N. di A. del P.R.G.) ed inoltre rientra nei 150 mt dalle sponde dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004.

3.9 *“i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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.”*

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, risulta che per il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.07/0825 in data 12/12/2005.

In data 27/10/2011 con prot. n. 324024 è stato richiesto al Comune di Catania il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a locale commerciale per l'immobile oggetto della perizia, autorizzazione che è stata negata in data 19/09/2013 con prot. n. 286124 in quanto l'immobile ricade in zona di vincolo assoluto (art. 26 N.A.).

3.10 *“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 L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, 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.”

Come precedentemente specificato l'immobile oggetto di stima è stato sanato tramite Concessione Edilizia in Sanatoria n.07/0825 in data 12/12/2005.

3.11 *“ k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”*

Durante le operazioni peritali la sottoscritta ha potuto verificare che attualmente l'unità immobiliare oggetto di stima non è occupata.

3.12 *“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.*

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ad uso artigianale sito nel Comune di Catania in Via Fossa della Creta al civico 95.

La costruzione ha struttura portante formata da travi e pilastri in c.a. con una fila di pilastri centrale ad interasse di circa 5 mt e un interasse longitudinale variabile da 3.70 mt a 4.10 mt.

Il locale ha una superficie netta complessiva di 332 mq con altezza utile tra pavimento e soffitto di 4.50 mt.

Sui lati liberi della costruzione, ovvero sul prospetto principale su quello secondario sono presenti due cortili ad uso esclusivo rispettivamente di 77.30 mq e 53.48 mq.

All'esterno, nel cortile sud, vi sono due piccoli locali adibiti a ripostiglio e servizi le cui attuali condizioni sono tali da richiedere necessariamente un rifacimento sia degli impianti che delle finiture.

La pavimentazione sia all'interno dell'immobile che all'esterno nei due cortili è in piastrellè di cemento.

Tutto il locale è rifinito con tinteggiatura di colore scuro nella porzione inferiore fino ad un'altezza di circa 2 mt, la rimanente parte e il soffitto è tinteggiato di bianco.

All'interno dell'immobile una piccola porzione è stata chiusa con una struttura rimovibile formata da pannelli in alluminio e vetro per formare un piccolo ufficio.

Il laboratorio, utilizzato per la produzione e l'imbottigliamento di prodotti vinicoli, è dotato di impianto elettrico; l'impianto idrico è corredato di una vasca di accumulo della capacità di circa 15.000 litri posta al di sotto del piano di calpestio cui si accede tramite botola d'ispezione.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso un grande cancello in ferro scorrevole su via Fossa della Creta, i serramenti esterni sono realizzati in ferro e vetro nel prospetto principale mentre le aperture sul cortile retrostante sono chiuse da serrande avvolgibili.

Sia internamente che esternamente l'unità immobiliare è in discreto stato di

conservazione.

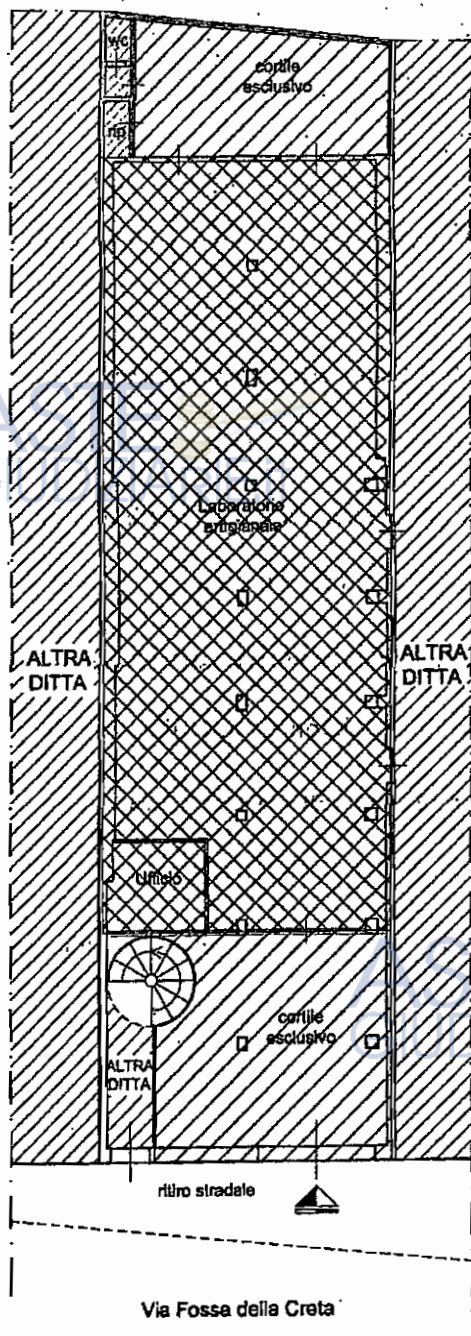
Il bene in oggetto non presenta particolarità o rifiniture degne di rilievo.

3.13 "m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria."

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente, si è ritenuto adottare il criterio di stima *sintetico-comparativo*, vale a dire per confronto con i prezzi di compravendita di immobili situati nella stessa zona, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Dalle indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta C.T.U., unitamente al confronto con i dati prelevati presso gli operatori immobiliari del luogo e, confrontando i valori con la banca dati delle quotazioni immobiliari, si è rilevato che per tale immobile, il valore di mercato unitario applicabile è pari a 650,00€/mq.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare oggetto di stima.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sup. lorda vani principali
A=378.28 mq



Sup. lorda di pertinenze esclusive
A=7.55 mq



Sup. lorda scoperta
A=86.20+55.57 mq =141.77 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo della superficie lorda vendibile ⁽¹⁾:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Sup. Capannone	378,28	1,00	378,28
Sup. pertinenze esclusive accessorie	7,55	0,25	1,89
Sup. scoperte e terrazzi	141,77	0,10	14,18
TOTALE (mq)			394,35

Determinazione del valore dell'immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

Valore dell'immobile = 650,00 €/mq x 394,35 mq = € 256.327,50
diconsi (euro duecentocinquantaseimilatrecentoventisette / 50)

3.14 "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."

Considerate le caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare oggetto della presente si consiglia la vendita in un unico lotto.

"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."

Il bene appartiene in piena proprietà alla debitrice per la quota di 1/1.

⁽¹⁾La superficie lorda vendibile è stata determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adatti ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Il computo di detta superficie è stato effettuato considerando il 100% della superficie calpestabile dei vani principali e degli accessori a servizio diretto comprensiva della superficie occupata dalle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e di 25 cm per quelli in comunione; il 25% di pertinenze esclusive accessorie; il 10% di superfici scoperte.

La sottoscritta C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

All. 1) Verbale di sopralluogo;

All. 2) Visure catastali, planimetria e mappa;

All. 3) Ispezione ipotecaria;

All. 4) Rilievo stato di fatto – planimetria dell'unità immobiliare;

All. 5) Schede fotografiche descrittive;

All. 6) Copia Concessione Edilizia in Sanatoria;

All. 7) Copia Diniego Istanza di Autorizzazione edilizia.

In Fede,

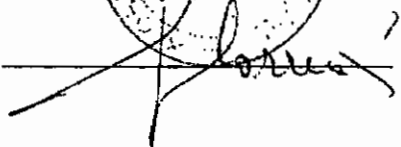
Catania, li 8/01/2015

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

I.C.T.U.

Dott. Ing. Gabriella G. Correnti



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it