

Proc. esecutiva immobiliare n. RGE 511/2021

promossa da [REDACTED]
nei confronti di [REDACTED] -creditrice procedente-
[REDACTED] -esecutata-

MAGISTRATO: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

PREMESSE

Con riferimento al procedimento di cui in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza resa giorno 18/04/2023 e notificata allo scrivente, via PEC, nominava, esperto, il sottoscritto dott. ing. Graziella Patanè, cui formulava 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**, 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. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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;
- l. in caso di immobili abusivi, 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;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al **bene pignorato**;

q. 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)**.

r. elenchi ed **individuati 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;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

Pagina 4 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. *Graziella PATANE'* ingegnere civile
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. 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;

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;

v. 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;

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;

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

Pagina 5 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

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.

Con la medesima ordinanza, l’Ill.mo Sig. Giudice assegnava all’esperto, per il deposito telematico in Cancelleria, il termine di giorni 120 dal giuramento.

In ossequio al suddetto incarico, lo scrivente, dalla sua postazione telematica, prendeva sommaria visione degli atti di causa depositati in Cancelleria, e, atteso che non sussistevano particolari motivi di etica professionale contrari all’espletamento dell’incarico, provvedeva in ottemperanza al suo mandato, prestando il giuramento di rito giorno 19 aprile 2023.

Compulsati detti fascicoli, a seguito di una laboriosa ricerca di un recapito dell’esecutata, il sottoscritto esperto in data 17/06/2023, avvisava sia il Procuratore del creditore procedente, a mezzo PEC, nonché, con raccomandata A\R, lo stesso esecutato che non ha mai ritirato. Nella giornata del 30/06/2023 è stato espletato il sopralluogo presso l’immobile sito in Giarre via delle Zagare n. 7; tale sopralluogo è stato completato in tutte le sue parti.

ACCERTAMENTI ESPERITI

Per come sopra esposto, il sottoscritto esperto, giorno **30/06/2023 alle ore 18:30**, si recava sui luoghi oggetto di consulenza.

Era ivi presenti:

- [REDACTED]

La sottoscritta esperta procedeva ad accurata ispezione dell'immobile oggetto di consulenza, sito in Giarre via delle Zagare 5/7 ed identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 57, Particella 400, Sub. 1,2 e 3: eseguiva, altresì, rilievi tecnici e fotografici, prendendo appunti in separati fogli.

L'esperta, inoltre, provvedeva a consegnare le "avvertenze per il debitore" all'esecutata.

Alle ore 20,00, il sottoscritto c.t.u., dichiarava concluse le operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.

1. APPARTAMENTO DI VIA DELLE ZAGARE N. 7 PIANO TERRA E PRIMO – GIARRE (CT)

Di seguito, relativamente al bene in titolo di paragrafo, si riportano, in ordine, le risposte al mandato.

1.a. Identificazione del bene pignorato

Trattasi di un immobile realizzato su due piani composto dal piano terra suddiviso per una parte la cui destinazione d'uso è residenziale per l'altra a uso magazzino; un piano primo, il cui accesso è attraverso una scala esterna la cui destinazione d'uso è residenziale, Tutti ubicati ai civici n. 5/7 di via delle Zagare in Giarre (CT).

Detto immobili, identificati catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 57, Particella 400, Sub. 1, categoria A/3, classe 4, vani 3, r.c. 162,68, Foglio 57, Particella 400, Sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 107 mq r.c. 292,88,

Pagina 7 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. *Graziella PATANE'* ingegnere civile
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

Foglio 57, Particella 400, Sub. 3, categoria A/3, classe 4, vani 6, r.c. 325,37.

Detta particella 400 proviene dalla soppressione della particella 62.

L'immobile è ubicato all'interno di un lotto di terreno di circa 500 mq confinante a Nord ed Est con terreno stessa ditta, a sud con via delle Zagare e ad Ovest con altra ditta.

Lo stabile è composto da un piano terra suddiviso in un appartamento con superficie lorda di 70,30 mq e un magazzino per una superficie lorda di mq 91,45. Al piano primo è ubicato un appartamento avente superficie lorda di mq 152,50.

Il primo appartamento ubicato al piano terra, e prospiciente il cortile dell'immobile, è composto da un ingresso delle dimensioni di 4,45 ml x 2,20 ml, un wc delle dimensioni di 2,75 ml x 2,50 ml, un ripostiglio delle dimensioni di 2,20 ml x 2,30 ml, un vano delle dimensioni di 4,80 ml x 5,10 ml e una cucina delle dimensioni di 4,85 ml x 2,55 ml per una superficie netta totale di 58,58 mq.

Il magazzino posto al piano terra si compone di un primo vano delle dimensioni di 4,05 ml x 1,90 ml, un secondo vano delle dimensioni di 14,70 ml x 3,20 ml e 11,30 ml x 1,90 ml per una superficie netta di 76,21 mq.

Dalla scala esterna posta a nord si accede al terrazzo della superficie di 87,00 mq che ci permette l'accesso **all'appartamento posto al piano** primo composto da cucina delle dimensioni di 3,30 ml x 3,35 ml, disimpegno delle dimensioni 1,75 ml x 3,65 ml, wc delle dimensioni di 1,95 ml x 2,15 ml, vano delle dimensioni di 9,45 ml x 5,40 ml, disimpegno delle dimensioni di 2,70 ml x 1,50 ml, wc delle dimensioni 2,00 ml x 2,65 ml, vano delle dimensioni 5,00 ml x 5,10 ml e ripostiglio delle dimensioni 3,70 ml x 3,35 ml per una superficie netta totale di 119,92 mq.

Nella parte Nord insiste sul lotto parte di un fabbricato diruto che non risulta accatastato ma presente nella mappa. Tale superficie si estende per circa 80,00 mq.

Pagina 8 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. *Graziella PATANE' ingegnere civile*
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quanto in atti. Il piano terra, per la parte del magazzino, ha una rappresentazione diversa rispetto al catastale probabilmente dovuta ad una rappresentazione errata. Al piano primo la scala di accesso al piano risulta difforme a quanto riportato in catasto e sul prospetto sud è presente un balcone non rappresentato in catasto. La suddivisione interna è leggermente difforme allo stato dei luoghi.

1.b. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Il sottoscritto esperto ha potuto verificare che sull'atto di pignoramento è stata riportata la data di nascita della signora [REDACTED]

La data corretta è 15/08/1946 e non 15/09/1946 come riportato sull'atto di pignoramento.

1.c. La proprietà dei beni in capo al debitore

Gli immobili siti in via delle Zagare n. 5/7 in Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 57, Particella 400, Sub. 1,2 e 3 risultano di proprietà per 1/1 dell'odierno esecuta [REDACTED]

1.d. Esatta provenienza del bene

Gli immobili siti in via delle Zagare n. 5/7 in Giarre (CT), identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 57, Particella 400, Sub. 1,2 e 3 (gli immobili provengono dalla particella 62), di proprietà per 1/1 dell'odierno esecutato, è pervenuto con atto di donazione del 21/12/1976.

1.e. Incompletezza della documentazione prodotta

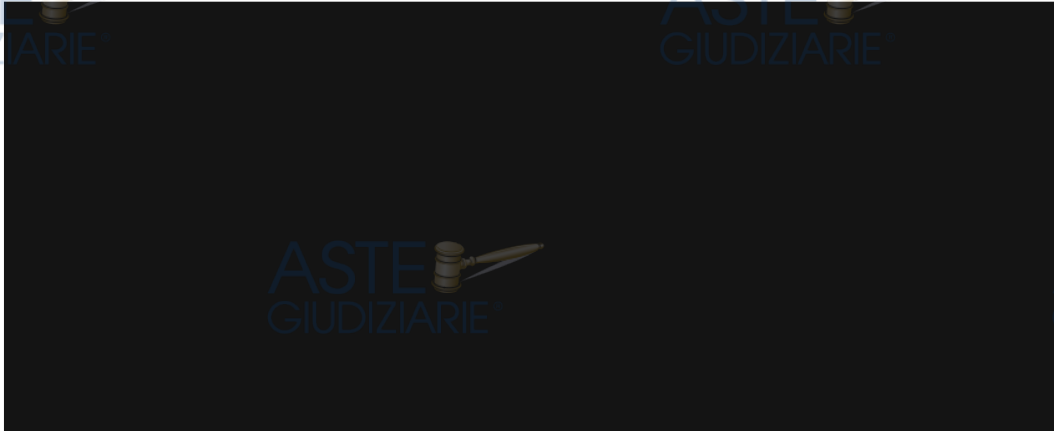
La documentazione prodotta risulta essere completa.

1.f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate giorno 06/09/2023, per l'immobile de quo, risulta la seguente trascrizione:

Pagina 9 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu



1.g. Identificazione catastale

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Giarre, identificati catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 57, Particella 400, Sub. 1, categoria A/3, classe 4, vani 3, r.c. 162,68, Foglio 57, Particella 400, Sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 107 mq r.c. 292,88, Foglio 57, Particella 400, Sub. 3, categoria A/3, classe 4, vani 6, r.c. 325,37. Dalla visura per immobile effettuata in data 30/05/2023 risulta intestato all'esecutato, proprietaria per 1/1.

La planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi¹.

1.h. Destinazione urbanistica

Per come da certificato del 03/07/2023 emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giarre, risulta che la particella 400 del foglio 57 ricade interamente in zona E delle Norme di Attuazione e in ampliamento stradale in minima parte.

1.i. Materia urbanistico- edilizia

Per l'immobile è stato realizzato antecedente al 1967. Al Comune risulta presentata solo comunicazione ai sensi della L.R. 37/85 articolo 9 per

¹ La conformità è a meno della diversa distribuzione interna del vano magazzino, la scala al piano primo e il balcone.

1.j. Sulla sanabilità

Per come da note a piè di pagina del paragrafo 1.g., al **piano terra** il vano risulta ampliato rispetto al catastale, probabilmente dovuto ad una errata rappresentazione, al **piano terra** la scala risulta difforme a quanto riportato in catasto e un tratto di balcone sul prospetto nord non risulta rappresentato sul catastale. La parte relativa all'ampliamento può essere chiusa tramite una muratura e quindi ripristinare lo stato dei luoghi; per gli altri abusi di modestissima tipologia è possibile sanarli con una SCIA.

Viene, di seguito, resa una stima dei costi per la presentazione della SCIA con la corretta catastazione.

1.	Presentazione SCIA Comune.....	€ 1.300,00
2.	Presentazione CIS presso genio Civile di Catania.....	€ 1.000,00
3.	Presentazione pratica Soprintendenza di Catania.....	€ 1.000,00
4.	Nuova Catastazione.....	€ 1.700,00
5.	Tramezzo per chiusura zona piano seminterrato	€ 1.000,00
Sommano (da 1. a 5.)		€ 6.000,00

1.k. Presentazione eventuale istanza di condono

Trattasi di un modestissimo abuso, probabilmente dovuto ad una errata presentazione della planimetria catastale, tale per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente presentare istanza di condono per realizzazione di opere prive di volumi quali il balcone e la scala.

Per il vano posto al piano terra e non indicato in pianta si può chiudere la zona rendendola inaccessibile con un tramezzo.

1.l. Abuso non sanabile

Trattasi di un modestissimo abuso, tale per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente presentare istanza di condono per realizzazione di opere

1.m. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

L'immobile in oggetto è una casa singola e non ha vincoli di natura condominiale.

1.n. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

L'immobile in oggetto è una casa singola e non ha vincoli di natura condominiale.

1.o. Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione.

1.p. Accerti l'importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile in oggetto è una casa singola e non ha vincoli di natura condominiale.

1.q. Sull'occupazione del bene pignorato

L'immobile pignorato risulta occupato dalla signora Lizzio Carbone.

Ai figli, presenti al momento del sopralluogo, sono state consegnate le RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.

1.r. Descrizione del bene e del suo contesto

Trattasi di un immobile realizzato su due piani composto dal piano terra suddiviso per una parte la cui destinazione d'uso è residenziale per l'altra a uso magazzino; un piano primo, il cui accesso è attraverso una scala esterna la cui destinazione d'uso è residenziale, Tutti ubicati ai civici n. 5/7 di via delle Zagare in Giarre (CT).

Detto immobili, identificati catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 57, Particella 400, Sub. 1, categoria A/3, classe 4, vani 3, r.c. 162,68, Foglio 57, Particella 400, Sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 107 mq r.c. 292,88, Foglio 57, Particella 400, Sub. 3, categoria A/3, classe 4, vani 6, r.c. 325,37.

Detta particella 400 proviene dalla soppressione della particella 62.

L'immobile è ubicato all'interno di un lotto di terreno di circa 500 mq confinante a Nord ed Est con terreno stessa ditta, a sud con via delle Zagare e ad Ovest con altra ditta.

Lo stabile è composto da un piano terra suddiviso in un appartamento con superficie lorda di 70,30 mq e un magazzino per una superficie lorda di mq 91,45. Al piano primo è ubicato un appartamento avente superficie lorda di mq 152,50.

Il primo appartamento ubicato al piano terra è composto da un ingresso delle dimensioni di 4,45 ml x 2,20 ml, un wc delle dimensioni di 2,75 ml x 2,50 ml, un ripostiglio delle dimensioni di 2,20 ml x 2,30 ml, un vano delle dimensioni di 4,80 ml x 5,10 ml e una cucina delle dimensioni di 4,85 ml x 2,55 ml per una superficie netta totale di 58,58 mq.

Il magazzino posto al piano terra si compone di un primo vano delle dimensioni di 4,05 ml x 1,90 ml, un secondo vano delle dimensioni di 14,70 ml x 3,20 ml e 11,30 ml x 1,90 ml per una superficie netta di 76,21 mq.

Dalla scala esterna posta a nord si accede al terrazzo della superficie di 87,00 mq che ci permette l'accesso **all'appartamento posto al piano** primo composto da cucina delle dimensioni di 3,30 ml x 3,35 ml, disimpegno delle dimensioni 1,75 ml x 3,65 ml, wc delle dimensioni di 1,95 ml x 2,15 ml, vano delle dimensioni di 9,45 ml x 5,40 ml, disimpegno delle dimensioni di 2,70 ml x 1,50 ml, wc delle dimensioni 2,00 ml x 2,65 ml, vano delle dimensioni 5,00 ml x 5,10 ml e ripostiglio delle dimensioni 3,70 ml x 3,35 ml per una superficie netta totale di 119,92 mq.

Nella parte Nord insiste sul lotto parte di un fabbricato diruto che non risulta

Pagina 13 di 17

STUDIO TECNICO dott. ing. *Graziella PATANE'* ingegnere civile
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

accatastato ma presente nella mappa. Tale superficie si estende per circa 80,00 mq.

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quanto in atti. Il piano terra, per la parte del magazzino, ha una rappresentazione diversa rispetto al catastale probabilmente dovuta ad una rappresentazione errata. Al piano primo la scala di accesso al piano risulta difforme a quanto riportato in catasto e sul prospetto sud è presente un balcone non rappresentato in catasto. La suddivisione interna è leggermente difforme allo stato dei luoghi.

1.s Valore dell'immobile

Si procede alla stima per comparazione dell'immobile pignorato.

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona. Dall'esame comparativo si ricava un valore unitario (n.d.r.: a mq) che, moltiplicato per la superficie lorda equivalente dell'immobile, fornisce il valore corrente di mercato. Anche in questo caso sono di grande utilità i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che riporta la forbice di vendite di immobili nella zona in esame. Per abitazioni civili, quale in realtà è l'appartamento de quo, si ritiene adeguato, considerate tutte le caratteristiche e della zona dell'appartamento pignorato, il valore unitario di 700 €/mq.

Considerando una superficie lorda equivalente (= superficie coperta + 0,33 x superficie scoperta), otteniamo il valore di mercato dell'immobile:

$$700,00 \text{ €/mq} \times (152,50 \text{ mq} + 70,30 \text{ mq} + 0,33 \times 167,00 \text{ mq}) = 194.537,00 \text{ €}.$$

Alla parte diruta inserita in mappa ma non catastata possiamo attribuire un valore di 300 €/mq.

$$300,00 \text{ €/mq} \times (80,00 \text{ mq}) = 24.000,00 \text{ €}.$$

Considerando una superficie lorda equivalente, otteniamo il valore di mercato dell'immobile di circa 580 €/mq. Considerate le condizioni del magazzino si

assume il valore di 400 €/mq:

$$400,00 \text{ €/mq} \times 91,45 \text{ mq} = 36.580,00 \text{ €}.$$

$$\text{Sommando } 194.537,00 \text{ €} + 36.580,00 \text{ €} + 24.000,00 \text{ €} = 255.117,00 \text{ €}$$

A quest'ultimo valore va sottratto il valore, precedentemente determinato, per ripristinare lo stato dei luoghi dal modestissimo abuso nel balcone di sud:

$$231.117,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = 249.117,00 \text{ €}$$

A questo punto si provvede a sottrarre un'aliquota pari al 15% di detto valore per assenza di garanzia per vizi del bene, ed un'aliquota pari al 3% per tenere in debito conto del trend negativo registrato nelle compravendite immobiliari:

$$249.117,00 \text{ €} - (0,15 \times 249.117,00 \text{ €}) - (0,03 \times 249.117,00 \text{ €}) = 204.275,94 \text{ €}$$

Si ritiene, pertanto, corretto e congruo proporre il valore di **204.275,94 €** (euro duecentoquattroduecentosettantacinque,94) come valore a base d'asta.

1.t. Unico lotto / lotti separati

E' opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto: è, praticamente, impossibile poter formare diversi lotti separati.

1.u. Documentazione fotografica

Alla presente perizia, per come da mandato, viene allegata una idonea documentazione fotografica.

1.v. Bene indiviso?

Non si tratta di bene indiviso. La titolarità dell'immobile de quo non è in comune a più soggetti.

1.w. Più beni pignorati in quota?

Si tratta di un unico immobile. Non si rientra, pertanto, in questa casistica.

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile

via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)

cell.: +39 347 5482241

Email: graziellapatane@tiscali.it

PEC: graziella.patane@ingpec.eu

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: VERBALE DI ACCESSO;
- Allegato 2: VISURE IMMOBILI;
- Allegato 3: PLANIMETRIE CATASTALI;
- Allegato 4: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- Allegato 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 6: ATTO DI PROPRIETA'
- Allegato 7: VISURA IPOTECARIA

STUDIO TECNICO dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu



Con quanto esposto nel corpo della presente relazione, il sottoscritto esperto ritiene di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Del che la presente, che viene depositata telematicamente in Cancelleria, ed inviata in copia, per come da mandato, in uno agli allegati sopra indicati, si rimette all.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari.

 Con osservanza
Santa Venerina (CT), 06 settembre 2023 ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE®

Il c.t.u.

dott. ing. Graziella Patanè

 ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 17 di 17

STUDIO TECNICO *dott. ing. Graziella PATANE' ingegnere civile*
via Rondinella n. 7, 95010 Santa Venerina (CT)
cell.: +39 347 5482241
Email: graziellapatane@tiscali.it PEC: graziella.patane@ingpec.eu

 ASTE
GIUDIZIARIE® ASTE
GIUDIZIARIE®