

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Elisa Russo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 730/2022



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 12/04/2023, notificata in data 13/04/2023, la S.V.I. nominava la Scrivente **dott. ing. Elisa Russo**, con studio in Belpasso, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 7225, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 730/2022** promossa da **Aporti s.r.l.** nei confronti di **[REDACTED]**; il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dal giuramento prestato in data 14/04/2023.

(Allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti.

La C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore **16:30** del **5 Maggio 2023** presso l'immobile per il quale è stata richiesta la stima, sito in Contrada Pescheria o Piraino nel Comune di Belpasso, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. Alberigo Panini, difensore del **Creditore Procedente, Aporti s.r.l.** e per essa **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, agli Avv. Alessandro Barbaro e Andrea Aloï, difensori della Società **FIRE S.p.a.** (procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l.) intervenuta nella procedura nel febbraio 2022, all'Avv. Dario Sanfilippo presso il cui studio risulta elettivamente domiciliata la società suddetta, e tramite PEC all'Avv. Francesco Gervasi, difensore del **Debitore Esecutato** [REDACTED].

(Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo)



Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'immobile e sono state scattate fotografie. Alle ore 17:20 la Scrivente ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa.

Poiché a seguito del reperimento della documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento presso l'Ufficio tecnico del Comune di Belpasso la Scrivente ha riscontrato discrepanze tra lo stato dei luoghi rilevato in sede del primo sopralluogo e la documentazione prodotta, in data **12 Luglio 2023 alle ore 12:00** è stato effettuato un secondo sopralluogo, previa comunicazione alle parti con le stesse modalità utilizzate in prima istanza, finalizzato ad una verifica delle difformità rilevate.

(Allegato n° 3 - Verbale di Sopralluogo)

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.



3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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.

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in:

▪ Capannone commerciale - (C/1)

Sito nel territorio del Comune di Belpasso, contrada Piraino s.n.c., piano T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 99 particella 456 subalterno 1**, categoria C/1, classe 1, consistenza 331 m², superficie catastale totale 350 m², rendita € 3.658,27, di proprietà per l'intero del Debitore Esecutato, [REDACTED]

L'immobile sorge in un contesto isolato, nella periferia sud del territorio di Belpasso, in prossimità della Strada Statale 192 e dell'accesso all'autostrada Palermo-Catania. Il bene, costituito da un capannone di tipo commerciale e da un lotto di propria pertinenza, sebbene sia identificato da una propria particella catastale, fisicamente si presenta in continuità con un altro lotto censito in Catasto con la particella 276, sul quale sorgono altri fabbricati. L'accesso al lotto di interesse, infatti, può attualmente avvenire tramite un ingresso che prevede l'attraversamento del lotto di cui alla particella catastale 276, nonché tramite un ingresso diretto al lotto oggetto della presente procedura esecutiva.



(Allegato n°4 - Immagini satellitari per l'inguardamento territoriale)

I dati rilevati in sede di sopralluogo non coincidono totalmente con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto, come verrà approfondito nel seguito, sul lotto di terreno sul quale sorge il capannone è stata rilevata la presenza di un'altra struttura costituita da pannelli in lamiera metallica non censita catastalmente.

B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

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.

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento n. 11183 del 30/11/2022, in favore di APORTI S.R.L., e la relativa Nota di trascrizione n. 2491/3181 del 24/01/2023, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al **Debitore Esecutato**,

Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in proprietà 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;

Dalla relazione notarile ipocatastale redatta in data 30/01/2023 ai sensi dell'art. 567, II comma, c.p.c. dal dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Frosolone, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino e dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione alla data del pignoramento trascritto il 24/01/2023 ai nn. 2491/3181 è:

▪ Capannone commerciale - (C/1)

Sito nel territorio del Comune di Belpasso, contrada Piraino s.n.c., piano T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 99 particella 456 subalterno 1**, categoria C/1, classe 1, consistenza 331 m², superficie catastale totale 350 m², rendita € 3.658,27, **di proprietà per l'intero**



del Debitore Esecutato, [REDACTED]



D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

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.

Dalla relazione notarile ipocatastale redatta in data 30/01/2023 ai sensi dell'art. 567, Il comma, c.p.c. dal dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Frosolone, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino e dalla documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato n°5 - Ispezioni ipotecarie) si riscontrano le seguenti trascrizioni sull'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (2023):



E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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 risulta completa.

F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

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.



Secondo quanto riportato nella relazione notarile ipocatastale redatta in data 30/01/2023 ai sensi dell'art. 567, II comma, c.p.c. dal dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Frosolone, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino e nella documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie), è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:



G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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.

Dalla documentazione catastale acquisita, per il bene immobile indicato al paragrafo a) della

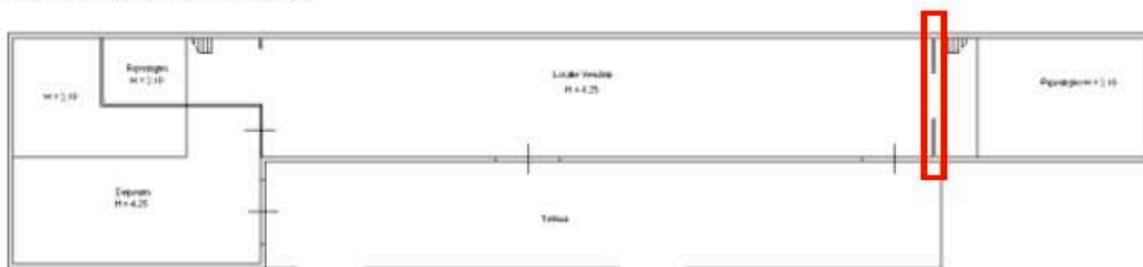


presente relazione si è potuto accertare quanto segue:

▪ **Capannone commerciale - (C/1)**

Sito nel territorio del Comune di Belpasso, contrada Piraino s.n.c., piano T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 99 particella 456 subalterno 1**, categoria C/1, classe 1, consistenza 331 m², superficie catastale totale 350 m², rendita € 3.658,27, di proprietà per l'intero del Debitore Esecutato, [REDACTED]

Da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontra la quasi totale corrispondenza per quanto riguarda la distribuzione interna dell'immobile al piano terra, fatta eccezione per la presenza nell'elaborato grafico catastale di due partizioni non esistenti allo stato di fatto (evidenziate in rosso).



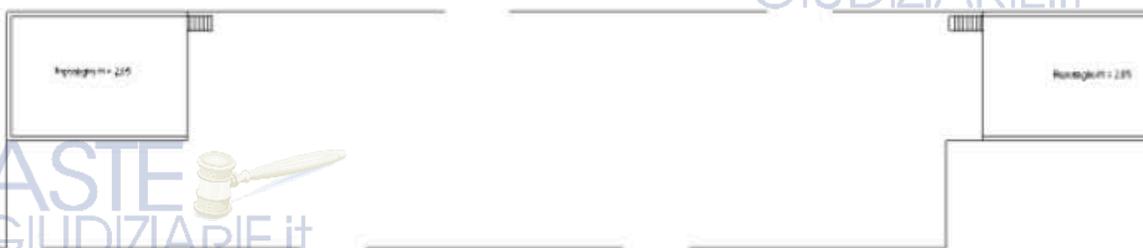
Piano Terra

Piano terra - Planimetria catastale



Piano terra - Planimetria stato di fatto

Per quanto riguarda i due soppalchi si rileva, invece, che allo stato di fatto questi ultimi si presentano di maggiori dimensioni rispetto a quanto raffigurato in planimetria catastale.



Soppalco - Planimetria catastale



Soppalco - Planimetria stato di fatto

Poiché le maggiori superfici rilevate dei soppalchi determinano una variazione della rendita catastale, si ritiene necessaria una denuncia di variazione in catasto. Le spese tecniche per la regolarizzazione catastale si stimano in **€ 500,00**.

Per il bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

(Allegato n° 6 - Visure e planimetrie catastali)

H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

In seguito all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (Allegato n° 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica) si descrive di seguito la destinazione del bene censito in Catasto al **foglio 99 particella 456** prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Il terreno in oggetto ricade **in zona E – Verde Agricolo**. Inoltre, la particella ricade in area a tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m (art. 142, comma 1, lett. c).

Per la zona in esame, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono la possibilità di realizzare i seguenti manufatti:

- **Art. 24.2 – Interventi di cui alla lettera a):** Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio, utili all'attività agricola dell'azienda quali depositi attrezzi, magazzini e altri manufatti strettamente connessi alla conduzione agricola, ove non in contrasto con le norme di cui alla LR 19/2020;
- **Art. 24.2 – Interventi di cui alla lettera b):** Interventi per manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici per quanto non in contrasto con le norme di cui alla LR 19/2020;



- **Indice di fabbricabilità fondiario:** Iff=non indicato mc/mq
- **Altezza massima consentita per la sola residenza:** $h_{max}=10,50$ m
- **Numero di elevazioni fuori terra:** 1
- **Rapporto di copertura:** $R_c < 1/10$ mq/mq
- **Lotto minimo:** 5.000 mq
- **Distanze dai confini:** 10,00 m
- **Distanze di fabbricati:** 20,00 m
- **Dai confini stradali:** come da DM 1444/68
- Sono ammesse coperture con tetto a falde aventi pendenza non superiore al 30%
- Parcheggio in misura non inferiore ad 1/10 dell'intera area di proprietà proposta per l'intervento
- E' consentita la realizzazione di un solo piano cantinato a condizione che la superficie complessiva di detto piano non superi quella del piano terra in misura superiore al 50%
- Gli uffici dovranno essere ricavati all'interno del fabbricato produttivo, anche al piano primo nel rispetto dell'altezza massima consentita e dovranno avere superficie lorda non superiore al 10% della superficie coperta.
- **Art. 24.2 – Interventi di cui alla lettera d):** Costruzione da adibire ad edilizia per scopi residenziale per quanto non in contrasto con le norme di cui alla LR 19/2020;
- **Art. 24.2 – Interventi di cui alla lettera e):** Opifici per fuochi pirotecnici per quanto non in contrasto con le norme di cui alla LR 19/2020;
- **Art. 24.5:** E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche, macelli ed opere accessorie (...);
- **Art. 24.6:** Impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazioni per telefonia mobile, impianti radioelettrici e degli impianti per radiodiffusione.

Per gli interventi di cui alle lettere a) e d) dell'art. 24.2 il lotto minimo prescritto, se inferiore a mq 10.000, non deve essere il risultato di un frazionamento particellare successivo alla data di adozione del PRG vigente, ovvero il 23/12/1993. In ogni caso i lotti interessati da edificazione di cui alle lettere a), b) e d) dovranno avere accesso da strada pubblica ovvero da strada esistente avente uso pubblico.

L'immobile in esame si può ritenere ricadente nella categoria di interventi previsti dall'art. 24.2 **lettera b** (si veda approfondimento nel C.D.U. – Allegato 7).

I) VERIFICHE IN CASO DI IMMOBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del



corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

Il caso in esame non riguarda un immobile di edilizia residenziale pubblica.

J) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

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.

Al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 99 particella 456 subalterno 1 la scrivente C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Belpasso.

Dai documenti reperiti si è potuto accertare che agli atti è presente la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 292 del 25/09/2008**, rilasciata a seguito di presentazione di istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/03 dalla Ditta Maugeri Agata Venera, con riferimento "alle opere abusivamente realizzate nell'immobile sito in C.da Piraino, distinto in Catasto al foglio 99 particella 456".

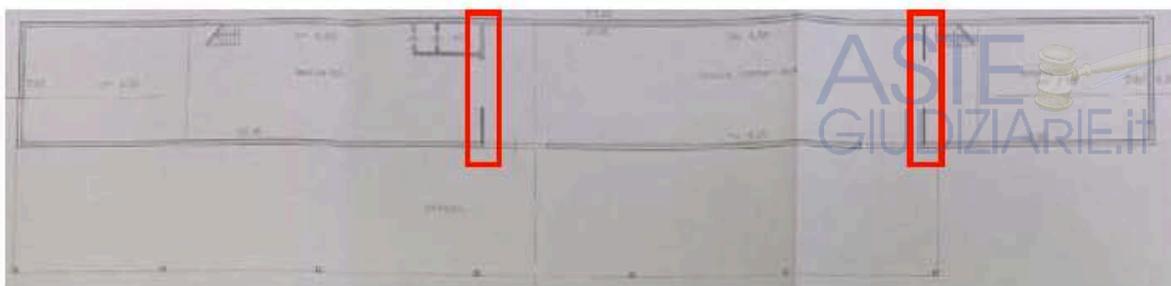
(Allegato n° 8 - Autorizzazione edilizia)

Da un raffronto tra l'unico elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria sopra richiamata e lo stato di fatto emergono le seguenti discrepanze:

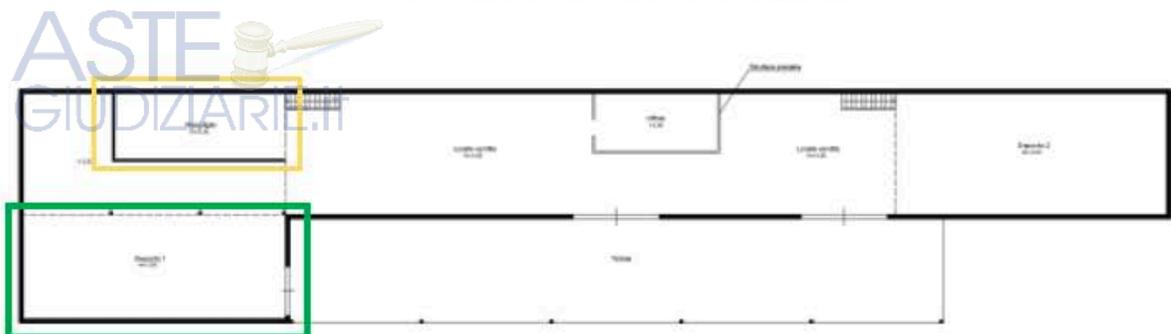
PIANO TERRA

- la planimetria di progetto presenta alcuni tramezzi (in rosso) non esistenti allo stato di fatto;
- la planimetria di progetto presenta un servizio igienico non esistente allo stato di fatto (in blu);
- allo stato di fatto è stato realizzato un tramezzo non previsto in planimetria di progetto (in giallo);
- una porzione di tettoia presente in planimetria di progetto si presenta chiusa da pareti allo stato di fatto (in verde).





Piano terra - Planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria



Piano terra - Planimetria stato di fatto

PIANO SOPPALCO

- rispetto alla planimetria di progetto i soppalchi allo stato di fatto si presentano di maggiori dimensioni.



Soppalco - Planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria



Soppalco - Planimetria stato di fatto

Alla luce di quanto sopra descritto, considerata la presenza di difformità tra lo stato di fatto e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, al fine di rendere urbanisticamente regolare l'immobile sarà necessario realizzare il servizio igienico così come previsto in progetto presentando al Comune di Belpasso una **CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria** che comporta il pagamento dei seguenti oneri:



- Sanzione per CILA in Sanatoria
- Diritti di Segreteria
- Spese tecniche per redazione pratica edilizia


 € 1.000,00
 € 50,00
 € 1.000,00

€ 2.050,00

Con la presentazione della sopra menzionata pratica edilizia sarà contestualmente possibile regolarizzare la distribuzione interna dell'immobile, risolvendo le difformità relative al diverso posizionamento dei tramezzi al piano terra, nonché le difformità riscontrate in termini di superficie per quanto concerne i soppalchi.

Si stimano di seguito i costi per la realizzazione del servizio igienico come rappresentato in planimetria di progetto:

Voce 2.2.6 <small>(prezzario LLPP 2022 – Sicilia)</small>	Realizzazione di pareti in cartongesso Pareti divisorie dello spessore totale compreso tra 8 e 12,5 cm, eseguiti con intelaiatura metallica in lamierino zincato dello spessore di 6/10 di mm; rivestimento sulle due facce con lastre di gesso dello spessore non inferiore a 13 mm, fissato alla struttura metallica con viti autoperforanti, ma con interposto, fra le due lastre di gesso, un materassino isolante di lana di vetro dello spessore di 40 mm, trapuntato con carta bitumata, il tutto compreso l'onere della formazione dei vani porta, e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte già pronto per la tinteggiatura, esclusa la eventuale rasatura dell'intera superficie con gesso dolce.	€/mq 67,95	€ 2.514,15
Voce 21.2.18 <small>(prezzario LLPP 2022 – Sicilia)</small>	Rasatura pareti Preparazione alla tinteggiatura di superfici interne intonacate, rifinite mediante rasatura totale con gesso dolce e successiva scartavetratura e spolveratura per dare le stesse perfettamente piane e lisce, compreso il fissativo impregnante, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.	€/mq 12,19	€ 877,68
Voce 11.1.1 <small>(prezzario LLPP 2022 – Sicilia)</small>	Tinteggiatura pareti Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.	€/mq 5,89	€ 424,08



N.P. 01	Porte interne Fornitura e collocazione di porte interne ad una o due partite, del tipo tamburato, con spessore finito di 45 + 50 mm, rivestite in laminato plastico di colore a scelta della D.L. da ambo gli aspetti, con bordure in legno duro, cornicette copri filo e telaio in legno ponentino a d imbotte di larghezza pari allo spessore delle pareti e comunque fino a 25 cm, verniciati al naturale, compreso ferramenta del tipo normale, maniglia di ottone, contro telaio in abete murato con adeguate zanche di ancoraggio, serratura con chiave ovvero, a scelta della D.L., chiavistello azionabile indifferentemente dall'interno o dall'esterno con apposita chiave.	Cad. 300,00	€ 600,00
N.P. 02	Impianto di aerazione forzata	A corpo	€ 400,00
N.P. 03	Impianto di adduzione acqua e scarico Fornitura e posa in opera di vasca Imhoff con scavo e smaltimento terra, impianto di adduzione	A corpo	€ 2.500,00
N.P. 04	Impianto elettrico e di illuminazione	A corpo	€ 500,00
Voce 15.1.5 (prezzario LUPP 2022 – Sicilia)	Lavabo Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana vetrificata delle dimensioni di 65x50 cm circa con troppo pieno, corredato di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda, di sifone completo di pileta, tappo a pistone e saltarello, compreso i rosoni, i flessibili, opere murarie, i collegamenti ai punti di adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte.	cad	€ 367,21
Voce 15.1.8 (prezzario LUPP 2022 – Sicilia)	Vaso igienico Fornitura e collocazione di vaso igienico in porcellana vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di 55x35 cm circa del tipo a cacciata con sifone incorporato, completo di sedile in bachelite con coperchio, compresa la fornitura e collocazione di cassetta esterna di scarico in PVC a zaino con comando a doppio pulsante da 5 e 10 l compreso il pezzo da incasso, i rosoni, l'attacco al pavimento con viti e bulloni cromati, le opere murarie, il collegamento al punto di adduzione d'acqua (fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta d'arte.	cad	€ 359,78

€ 8.542,90

Per la realizzazione del servizio igienico si stima un costo pari ad € 8.542,90 oltre IVA al 22%, per un totale di circa **€ 10.500,00**.

Per quanto concerne la difformità relativa alla chiusura allo stato di fatto di una porzione di tettoia, date le previsioni dello strumento urbanistico, si rimanda al paragrafo successivo.

Dalla ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso è stata rilevata, inoltre, la mancata produzione del **Certificato di Agibilità**. Al fine di ottenere tale documentazione sarà

necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico una SCA (Segnalazione Certificata Agibilità), previo pagamento di € 464,00 di oneri per ritardata presentazione, a cui si sommano le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia stimabili in circa € 500,00. Si può concludere, pertanto, che **al fine di ottenere il certificato di agibilità dell'immobile sarà necessario sostenere una spesa pari ad € 1.000,00.**

K) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

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 ablazione 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.

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, come descritto al paragrafo precedente, la Scrivente ha potuto accertare che allo stato di fatto una porzione del capannone oggetto di pignoramento non è conforme al progetto presentato per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Trattasi della chiusura di una porzione della tettoia antistante l'immobile che ha determinato la realizzazione di una volumetria maggiore rispetto a quella oggetto di Condono Edilizio.

Considerate le previsioni dello strumento urbanistico, non risulta possibile procedere alla regolarizzazione del suddetto abuso che, pertanto, dovrà essere demolito ripristinando lo stato dell'immobile previsto dalla planimetria di progetto.

Sul lotto di terreno di competenza dell'immobile oggetto di pignoramento è stata rilevata, altresì, la presenza di una struttura metallica, anch'essa realizzata in assenza di titolo edilizio e che, pertanto, per le stesse motivazioni sopra esplicate dovrà essere demolita.

Si stimano nel seguito i costi per la demolizione e il ripristino dello stato previsto dalla planimetria di progetto allegata al titolo edilizio in sanatoria:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Voce 1.3.3 (prezzario LLPP 2022 – Sicilia)	Demolizione struttura metallica Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati , in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km (...). Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m ³ vuoto per pieno	€/mc 8,98	€ 650,00
N.P. 05	Oneri di conferimento a discarica	A corpo	€ 100,00
N.P. 06	Smontaggio pareti a chiusura di parte della tettoia e rimontaggio delle stesse per il ripristino dello stato di progetto	A corpo	€ 750,00
			€ 1.500,00

Per la demolizione delle strutture abusive e non sanabili rilevate allo stato di fatto e per il ripristino delle previsioni di progetto si stima un costo pari ad € 1.500,00 oltre IVA al 22%, per un totale di circa **€ 1.850,00**.

L) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

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).

In sede di sopralluogo la Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile censito al N.C.E.U. foglio 99, part. 456, sub. 1 ospita un'attività commerciale a gestione della Società Debitrice nella Procedura Esecutiva in oggetto, [REDACTED]

M) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE

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.

L'immobile sorge in contesto isolato, nella periferia sud del territorio di Belpasso, in prossimità della



Strada Statale 192 e dell'accesso all'autostrada Palermo-Catania. Il bene, costituito da un capannone di tipo commerciale e da un lotto di propria pertinenza, sebbene sia identificato da una propria particella catastale, fisicamente si presenta in continuità con un altro lotto censito in Catasto con la particella 276, sul quale sorgono altri fabbricati. L'accesso al lotto di interesse, infatti, può attualmente avvenire tramite un ingresso che prevede l'attraversamento del lotto di cui alla particella catastale 276, nonché tramite un ingresso diretto al lotto oggetto della presente procedura esecutiva.

▪ **Capannone commerciale - (C/1)**

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Belpasso, contrada Piraino s.n.c., piano T-1, ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 99 particella 456 subalterno 1.

L'immobile è costituito al **piano terra** da un locale vendite di superficie netta pari a mq 145,00 e altezza media di interpiano pari a m 4,05, da due depositi di superficie netta complessiva pari a mq 176,00 (di cui mq 65,00 da demolire in quanto realizzati abusivamente e non sanabili) e altezza media di interpiano variabile, da un ripostiglio di superficie netta pari a mq 25,00 e altezza di interpiano di m 2,30 e da un ufficio, ricavato all'interno del locale vendite mediante la posa di una struttura precaria in metallo e vetro di superficie pari a mq 17,00. Il capannone commerciale è dotato anche di due **soppalchi** di superficie complessiva pari a mq 142,00 e altezza media di interpiano pari a m 1,90, raggiungibili dal piano terra tramite due distinte scale metalliche. L'immobile è dotato, infine, di una tettoia che copre una superficie di mq 150,00. Il capannone si erge su un lotto di terreno di superficie pari a circa mq 1.220,00 comprensivi dell'impronta del fabbricato.

Materiali – Impianti - Struttura: il capannone è realizzato con struttura intelaiata in acciaio racchiusa da pannelli metallici prefabbricati tipo sandwich per capannoni; il pavimento è di tipo industriale. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Complessivamente l'immobile versa in buono stato di conservazione.

(Allegato n°9 - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°10 - Documentazione fotografica)

La **superficie Commerciale**, ai fini della valutazione dell'edificio, verrà determinata sulla base delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione produttiva, e sarà calcolata quindi come somma di:



- superficie dei **locali aventi funzione principale** nella specifica categoria computati in misura pari al 100%;
- superficie dei **vani accessori a servizio diretto** dei principali computati in misura pari al 50%;
- superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei principali computati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o al 25% se non comunicanti;
- superficie dell'**area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 20%.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie commerciale.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE oggetto di Concessione Edilizia In Sanatoria n. 292 del 25/09/2008			
Piano	Coeff.	Descrizione	m ²
Terra	1,00	Superficie utile vani principali (locale vendite + ufficio)	173,00
	0,50	Vani accessori a servizio diretto comunicanti (depositi e soppalchi)	148,00
	0,20	Area scoperta di pertinenza	179,00
TOTALE SUPERFICIE			500,00

N) VALORE DEGLI IMMOBILI

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

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la Scrivente passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

- La **stima sintetica comparativa** è basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso

positivo che negativo.

Un punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Extraurbana/ZONA A SUD TERRITORIO COMUNALE: C.DE S.MARINA, VITELLERIA, ALTARELLO del Comune di Belpasso ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Belpasso (Allegato n°11 - Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante tra 250,00 e 400,00 €/m² per magazzini in stato conservativo normale a destinazione commerciale. Sebbene per l'utilizzo che ne viene fatto si potrebbe attribuire all'immobile una destinazione d'uso produttiva, la Scrivente ha stabilito di utilizzare i range di costo riferiti alla destinazione commerciale in considerazione della categoria catastale (C/1) con cui il bene è censito.

Tenendo conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle finiture all'interno ed all'esterno dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione, si è ritenuto equo assegnare il valore di 350,00 €/m².

Si ottiene, pertanto:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
m² 500,00 x €/m² 350,00 = € 175.000,00

- La **stima per capitalizzazione del reddito** conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione, porta al Valore di Mercato. Le operazioni di stima sono le seguenti:
 - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
 - determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
 - determinazione delle spese medie annue (S);
 - scelta del tasso di capitalizzazione (r);
 - capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);



- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).



La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

dove R è il reddito lordo annuale dell'immobile, S sono le spese annue ed r il tasso di capitalizzazione.



L'affitto medio di abitazioni simili rilevato nella zona è di circa €/m² 1,80 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m² 1,80 x m² 500,00 = € 900,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 900,00 x 12 mesi = € 10.800,00.

Si stimano complessivamente pari al 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative a imposte, amministrazione. Si impone un tasso di capitalizzazione pari a 5,00%, calcolato tenendo conto di molteplici fattori quali la centralità rispetto al centro urbano, la qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, le caratteristiche di prospicienza e luminosità, il grado di rifinitura interna ed esterna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'età dell'edificio.



Si ottiene quindi:

Reddito annuo lordo R	Spese medie annue S = 25% x R	Reddito annuo netto R - S	Tasso di capitalizzazione r	Valore di mercato V = (R - S) / r
€ 10.800,00	€ 2.700,00	€ 8.100,00	5 %	162.000,00 €

Risultando in entrambi i casi i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore degli immobili che la Scrivente ritiene più attendibile si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, quindi:

$$V = (\text{€ } 175.000,00 + \text{€ } 162.000,00) / 2 = \text{€ } 168.500,00$$



Al valore definito dovranno essere decurtate le **spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale** stimate ai paragrafi precedenti in:

- € 2.050,00 per presentazione CILA in Sanatoria;
- € 10.500,00 per realizzazione del servizio igienico;
- € 1.000,00 per presentazione SCA (Agibilità);



- € 1.850,00 per demolizione fabbricato abusivo;
 - € 500,00 per regolarizzazione catastale;
- per un totale di € **15.900,00**.

Si giunge, pertanto, ad un valore dell'immobile pari a:

€ 168.500,00 - € 15.900,00 = € **152.600,00**

Applicando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nella misura del 15% si otterrà il seguente valore: € 152.600 x 0,85 = € 129.710,00 arrotondato a € **130.000,00**.

O) LOTTI E PIANI DI VENDITA

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.

Considerato che il pignoramento riguarda un singolo bene, non si può che suggerire la vendita in LOTTO UNICO per l'immobile sito nel territorio del Comune di Belpasso, in C.da Piraino, per un valore complessivo di € **130.000,00**.

P) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

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.

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato è riportata nell'Allegato n° 10; la planimetria catastale dell'immobile pignorato è contenuta nell'Allegato n° 6.

Q) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nel caso in esame non sono presenti beni indivisi in quanto l'immobile oggetto di pignoramento appartiene per intero al Debitore Esecutato.



R) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA

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, 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.

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la Scrivente C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in:

Capannone commerciale - (C/1)

Sito nel territorio del Comune di Belpasso, contrada Piraino s.n.c., piano T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 99 particella 456 subalterno 1**, categoria C/1, classe 1, consistenza 331 m², superficie catastale totale 350 m², rendita € 3.658,27, di proprietà per l'intero del Debitore Esecutato, [REDACTED]

L'immobile sorge in contesto isolato, nella periferia sud del territorio di Belpasso, in prossimità della Strada Statale 192 e dell'accesso all'autostrada Palermo-Catania. Il bene, costituito da un capannone di tipo commerciale e da un lotto di propria competenza, sebbene sia identificato da una propria particella catastale, fisicamente si presenta in continuità con un altro lotto censito in Catasto con la particella 276, sul quale sorgono altri fabbricati. L'accesso al lotto di interesse, infatti, può attualmente avvenire tramite un ingresso che prevede l'attraversamento del lotto di cui alla particella catastale 276, nonché tramite un ingresso diretto al lotto oggetto della presente procedura esecutiva.

- Per l'immobile censito al **N.C.E.U. foglio 99 particella 456 subalterno 1**, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si rileva per il piano terra la quasi totale corrispondenza della distribuzione planimetrica, fatta eccezione per la presenza di una difformità che riguarda la rappresentazione nel catastale di due partizioni non esistenti allo stato di fatto, e per i soppalchi una difformità che riguarda le superfici, maggiori allo stato di fatto rispetto a quanto raffigurato in planimetria catastale. Considerato che superfici maggiori determinano una variazione della rendita catastale, si ritiene necessaria una denuncia di variazione in catasto e si stimano **i costi per la regolarizzazione catastale in € 500,00**.
- Il lotto su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento (N.C. foglio 99, particella 456) ricade in **zona E – Verde Agricolo** dello strumento urbanistico vigente nel territorio di Belpasso;
- Relativamente alla conformità urbanistica si è potuto accertare che l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, ma che per esso è stata richiesta e rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 292 del 25/09/2008** ai sensi della Legge n. 326/03. Da un raffronto tra la planimetria di progetto e lo stato di fatto sono state rilevate alcune difformità riassumibili come segue:



- Distribuzione planimetrica parzialmente differente;
- Assenza allo stato di fatto del servizio igienico previsto nella planimetria allegata al rilasciato titolo in sanatoria;
- Presenza allo stato di fatto di un volume maggiore (per chiusura di una porzione di tettoia) rispetto a quello previsto nel progetto di sanatoria presentato per il rilascio del titolo edilizio;
- Presenza allo stato di fatto di una struttura metallica non prevista nel progetto di sanatoria.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà necessario realizzare il servizio igienico in conformità al progetto presentato per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria previo deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso di una CILA in Sanatoria, la cui pratica edilizia consentirà di sanare anche le difformità rilevate nella distribuzione planimetrica. I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati stimati in **€ 12.550,00**. Con riferimento all'incremento volumetrico conseguente alla chiusura di una porzione di tettoia e all'esistenza di una struttura metallica abusiva, considerate le previsioni dello strumento urbanistico per la zona in oggetto, non sarà possibile procedere ad una sanatoria e, pertanto, si renderà necessario provvedere al ripristino dello stato di progetto mediante la demolizione delle superfetazioni. Il costo delle demolizioni si può stimare in **€ 1.850,00**.

Poiché non è stato prodotto il Certificato di Agibilità, ai fini dell'ottenimento di quest'ultimo sarà necessario presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), il cui costo per oneri e spese tecniche si stima in **€ 1.000,00**.

- L'immobile ospita un'attività commerciale a gestione della Società Debitrice nella Procedura Esecutiva in oggetto, [REDACTED]
- La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 500,00.
- Il **valore totale** stimato per l'immobile, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, è pari ad **€ 130.000,00**.

Con quanto sopra esposto la Scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.



Belpasso, 24/07/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it
La C.T.U.
Ing. Elisa Russo

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



6. ALLEGATI

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati  Allegato n° 1
- Notifica di sopralluogo Allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo Allegato n° 3
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale Allegato n° 4
- Ispezioni ipotecarie  Allegato n° 5
- Visure e planimetrie catastali Allegato n° 6
- Certificato di destinazione urbanistica Allegato n° 7
- Autorizzazioni Edilizie Allegato n° 8
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi Allegato n° 9
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche Allegato n° 10
- Interrogazione OMI Allegato n° 11
- Spese sostenute Allegato n° 12
- Attestazione di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al Creditore Procedente  Allegato n° 13
- Richiesta liquidazione parcella Allegato n° 14

