

TRIBUNALE DI PATTI (ME)
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. ES. 08/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
DOTT. GIANLUCA ANTONIO PELUSO

CUSTODE GIUDIZIARIO
AVVOCATO CINZIA GATANI

PERIZIA FASCICOLO A
PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY

LOTTO A e LOTTO B

CONSULENZA ESTIMATIVA PER LA RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI UN APPARTAMENTO E DI UN MAGAZZINO SITI NEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME), ALLA C.DA PETITTO SNC (VIA LIBERTA'), IN CATASTO AL FOGLIO 2, P.LLA 2714, SUB. 4 E SUB. 9

LOTTO A (APPARTAMENTO)



LOTTO B (MAGAZZINO)



L'ESPERTO ESTIMATORE

ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO

PATTI
08/11/2022



PERIZIA FASCICOLO A PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY

PREMESSA :

Il sottoscritto Architetto Vincenzo De Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, dott. Gianluca Antonio Peluso , giusta nomina in dispositivo di fissazione di udienza del 08/03/2022 e giusto giuramento telematico del 16/03/2022, per redigere perizia tecnico/estimativa sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento di cui al R.G.Es. n° 08/2021 promosso da SPRING SPV S.R.L. e per essa Prelios Credit Servicing S.p.A. rappresentata da Prelios Credit Solutions S.p.A., contro nato a il, C.F. e residente in a e nata a il, C.F. e residente in a

dichiara

di aver effettuato approfondita indagine metrica e planimetrica, fotografica e cartografica, documentale, per l'identificazione fisica e catastale degli immobili, di aver verificato lo stato e la consistenza dei beni pignorati, nonché le loro caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale, redigendo la seguente perizia estimativa, secondo i quesiti e le fattispecie elencate nel dispositivo di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE E VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C. .

All'atto del controllo preliminare la documentazione risultava completa come da modulo di controllo già depositato in data 10/05/2022.



QUESITO 1**IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DEI CONFINI, DEI DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI****IDENTIFICAZIONE:**

L'esperto conferma che i dati censuari riportati nelle visure catastali consentono l'individuazione dei beni, così come effettivamente individuati e che l'estratto catastale di mappa è stato comparato con le immagini satellitari, confermando l'individuazione del fabbricato in cui si trovano i due subalterni pignorati. Trattasi di:

1. ***Appartamento in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, piano 2°, cat. A/2, iscritto al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra al foglio 2, p.lla 2714, sub. 9;***
2. ***Magazzino in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, piano T., cat. C/2, iscritto al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra foglio 2, p.lla 2714, sub. 4;***

I beni risultano ben individuabili dal raffronto dell'estratto di mappa catastale con l'immagine satellitare, come di seguito allegato.

Ulteriori precisazioni circa l'individuazione delle unità immobiliari, si sono rese possibili in seguito all'accesso nei beni. L'atto di pignoramento aggredisce i subalterno 4 e 9 della stessa p.lla 2714 (palazzina B), conformemente ai dati catastali esistenti. Le due unità immobiliari si trovano nell'edificio individuato sui luoghi come palazzina B.

1. L'appartamento confina a Nord con area libera su corte privata del fabbricato (parcheggio con accesso dalla Via Libertà, p.lla 2710), ad Est con altra porzione di fabbricato in aderenza (p.lla 2715 palazzina A), a Sud con area libera su corti private dei piani terra e su Via Buttita, ad Ovest con il subalterno 10 di altra proprietà.
2. Il magazzino confina a Nord con corte privata del fabbricato (parcheggio con accesso dalla Via Libertà, p.lla 2710), ad Est con altra porzione di fabbricato in aderenza (p.lla 2715 palazzina A), a Sud con intercapedine e terrapieno su Via Buttita, ad Ovest con l'androne e il vano scala condominiale (p.lla 2714, sub. 1) e con il locale cisterne (p.lla 2714, sub. 2) della palazzina B.



LOTTI:

Stante l'autonomia catastale e fisica die due beni, vengono costituiti due lotti:

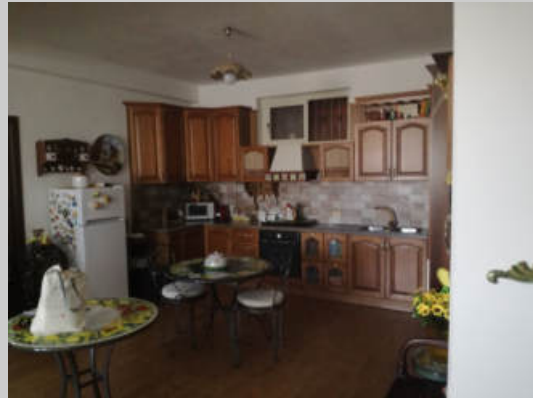
1) LOTTO A: *Appartamento al piano 2°;*

2) LOTTO B: *Magazzino al piano T.;*

IMMAGINI LOTTO A (estratto dell'allegato O)



IMMAGINI LOTTO B
(estratto dell'allegato P)



QUESITO 2**DESCRIZIONE DEI BENI****L'UNITA' EDILIZIA**
(IL FABBRICATO COMUNE AD ENTRAMBI I LOTTI)

Trattasi, apparentemente, di un moderno edificio con tipologia a schiera di tipo plurifamiliare con due subalterni abitativi per piano.

In realtà l'intero edificio è costituito da tre blocchi edilizi (palazzine A, B, C) strutturalmente indipendenti, ma edificati in aderenza e separati con giunti di dilatazione.

Trattasi di struttura reticolari in cemento armato, con solai latero cementizi e coperture in parte piane (a terrazzo) e in parte a falde.

L'edificio è stato costruito su terreno in pendenza e quindi con quattro elevazioni fuori terra dal lato della corte/parcheggio lato mare con entrata da Via Libertà e con tre elevazioni fuori terra dal lato della Via Buttitta;

Lo stato fisico complessivamente appare in buone condizioni di conservazione, per assenza di manifeste lesioni e/o distacchi di intonaco e dunque per assenza di ammaloramenti strutturali visibili.

Lo stato d'uso appare in buone condizioni, per una buona conservazione delle componenti edilizie e dei prospetti, degli intonaci, delle tinte, degli infissi esterni ecc., stante l'ultimazione delle opere intorno all'anno 2008.

LOTTO A

Bene: Appartamento in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, piano 2°, cat. A/2, iscritto al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra al foglio 2, p.lla 2714, sub. 9;

Tipologia: appartamento per civile abitazione in fabbricato con tipologia architettonica degli edifici in linea, ovvero tipologia plurifamiliare caratterizzata da un vano scala che serve almeno due appartamenti per piano;



Ubicazione: Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, oggi Via Libertà;

Accessi all'unità edilizia: due accessi all'edificio, uno dalla Via Libertà nella corte/parcheggio lato mare, con barriera automatizzata a sbarra, e successivo androne della Palazzina B, uno sulla Via Buttitta snc (lato monte);

Accessi all'unità immobiliare: una porta di ingresso all'appartamento a dx del tavoliere d'arrivo e dell'ascensore;

Pertinenze esterne (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione): Magazzino in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, piano T., cat. C/2, iscritto al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra foglio 2, p.IIa 2714, sub. 4, individuato come LOTTO B;

Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): quota parte area a parcheggio libero, lato mare (p.IIa 2710);

Parti comuni: quota parte di area a parcheggio libero lato mare con accesso dalla Via Libertà (p.IIa 2710), androne con corpo scala condominiale e con ascensore della palazzina B (sub. 1), locale cisterne (sub.2) e quant'altro previsto nel regolamento condominiale e/o nell'atto di provenienza;

Dotazioni condominiali: tutte le parti comuni e gli impianti tecnologici dell'edificio;

Contesto urbano: zona di espansione del centro abitato del comune di Santo Stefano di Camastra, in forte pendenza collinare e in posizione distante circa 200 mt dalla S.S. 113 che attraversa l'abitato di S. Stefano e circa 300/400 mt dal centro storico. Dunque una zona considerata, ai fini estimativi, come centro urbano sufficientemente dotato di servizi e attrezzature.

Trattasi di appartamento al piano secondo della corte/parcheggio lato mare con entrata da Via Libertà. L'appartamento è servito da androne della palazzina B e corpo scala con ascensore, trattasi della porta a dx del tavoliere d'arrivo e dell'ascensore.

L'abitazione è così composta:

- 1) ingresso/soggiorno con balcone n° 1;
- 2) corridoio;



- 3) camera singola con balcone n° 2;
 - 4) servizio igienico con doccia;
 - 5) vano cucina con balcone n° 1;
 - 6) camera doppia con balcone n° 2;
 - 7) ripostiglio;
 - 8) servizio igienico con vasca;
- impianto elettrico sottotraccia;
 - impianto idrico sanitario sottotraccia;
 - impianto di videocitofono;

Gli ambienti hanno un'altezza di circa 2,72 mt al netto dei controsoffitti in gesso.

Pavimenti delle zone soggiorno e delle camere in grandi piastrelle di ceramica di buona qualità di colore *beige*.

Pavimenti e rivestimenti parietali di cucina e servizi igienici in piastrelle e pezzi speciali di ceramica di buona qualità, di vari colori e in buono stato conservativo.

Rivestimenti parietali delle zone giorno e delle zone notte, con idropittura lavabile per interni di vari colori.

Controsoffitto del corridoio con lacunari voltati a botte e corpi illuminanti incassati, altri controsoffitti piani in gesso, con corpi illuminanti ad incasso.

Infissi con elementi esterni orientabili a persiana di colore bianco ed elementi interni a battente di color legno, in alluminio preverniciato di media qualità ma in buono stato conservativo.

Porte in legno tamburato, con specchiature decorate ad intaglio o vetro stampato, di media qualità e in buono stato conservativo.

Pavimentazione dei balconi con piastrelle di cotto ed inserti ceramici decorativi a mosaico.

Parapettin dei balconi misti in muratura (minor parte) e ringhiera in ferro con elementi verticali di colore bianco.



Lo stato fisico dell'appartamento è in buone condizioni poichè per quanto visibile non si ravvisano danni visibili alle strutture portanti e/o agli intradossi dei solai.

Lo stato d'uso dell'appartamento complessivamente è in buone condizioni, per la buona manutenzione delle componenti edilizie.

L'appartamento non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

LOTTO B

Bene: Magazzino in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, piano T.,cat. C/2, iscritto al N.C.E.U. di S. Stefano di Camastra foglio 2, p.lla 2714, sub. 4;

Tipologia: magazzino terrano in fabbricato con tipologia architettonica degli edifici in linea, ovvero tipologia plurifamiliare caratterizzata da un vano scala che serve almeno due appartamenti per piano;

Ubicazione: Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, Via Libertà;

Accessi all'unità edilizia: due accessi all'edificio, uno dalla Via Libertà nella corte/parcheggio (lato mare), con barriera automatizzata a sbarra, e successivo androne della Palazzina B, uno sulla Via Buttitta snc (lato monte);

Accessi all'unità immobiliare: due accessi carrabili con saracinesche automatizzate direttamente sulla corte/parcheggio, un accesso con porta di ingresso all'interno dell'androne della palazzina B (2^a porta a sx dell'androne, dopo la porta del vano cisterne);

Pertinenze esterne (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione): -;

Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): quota parte di area a parcheggio libero, lato mare (p.lla 2710);

Parti comuni: area a parcheggio lato mare con accesso dalla Via Libertà (p.lla 2710), androne con corpo scala condominiale e con ascensore della palazzina B (sub. 1), locale cisterne (sub.2) e quant'altro previsto nel regolamento condominiale e/o nell'atto di provenienza;



Dotazioni condominiali: tutte le parti comuni e gli impianti tecnologici dell'edificio;

Contesto urbano: zona di espansione del centro abitato del comune di Santo Stefano di Camastra, in forte pendenza collinare e in posizione distante circa 200 mt dalla S.S. 113 che attraversa l'abitato di S. Stefano e circa 300/400 mt dal centro storico. Dunque una zona considerata, ai fini estimativi, come centro urbano sufficientemente dotato di servizi e attrezzature.

Trattasi di ampio locale ad uso magazzino al piano terra della corte/parcheggio lato mare con entrata da Via Libertà. Il locale è servito da androne della palazzina B e corpo scala con ascensore.

L'unità immobiliare si compone di tre vani e servizio ed utilizzato con una destinazione d'uso in maggior parte abitativa e in minor parte a magazzino.

Il magazzino è così composto:

- 1) grande vano unico cucina/soggiorno, con finestra su intercapedine a indiana, con ingresso sia dall'androne, sia dalla corte parcheggio mediante accesso carrabile dotato di infissi in alluminio color legno e saracinesca motorizzata;
- 2) servizio igienico con doccia, con finestrella su intercapedine a indiana;
- 3) camera da letto con finestra su intercapedine a indiana;
- 4) vano magazzino collegato al vano cucina/soggiorno e con ingresso dalla corte parcheggio mediante accesso carrabile dotato di saracinesca motorizzata;

QUESITO 3

DATA DI REALIZZAZIONE DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Santo Stefano di Camastra sono stati reperiti i titoli edilizi originari della costruzione dell'edificio.

Dai suddetti documenti risulta che la costruzione era già ultimata alla data del 2008.



QUESITO 4**CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI E LORO REGOLARIZZAZIONE CON PREVISIONE DEI COSTI**

CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIA:

TITOLI EDILIZI ORIGINARI:

1. Concessione Edilizia prat. n° 027/005 del 14/02/2006 (prot.03979-10483-10-05);
2. Concessione Edilizia in variante prat. n° 063-006 (prot. 08795/10-06);

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: nessuno (non risulta certificazione di agibilità/abitabilità o S.C.A.);

TITOLI EDILIZI SUCCESSIVI: nessuno;

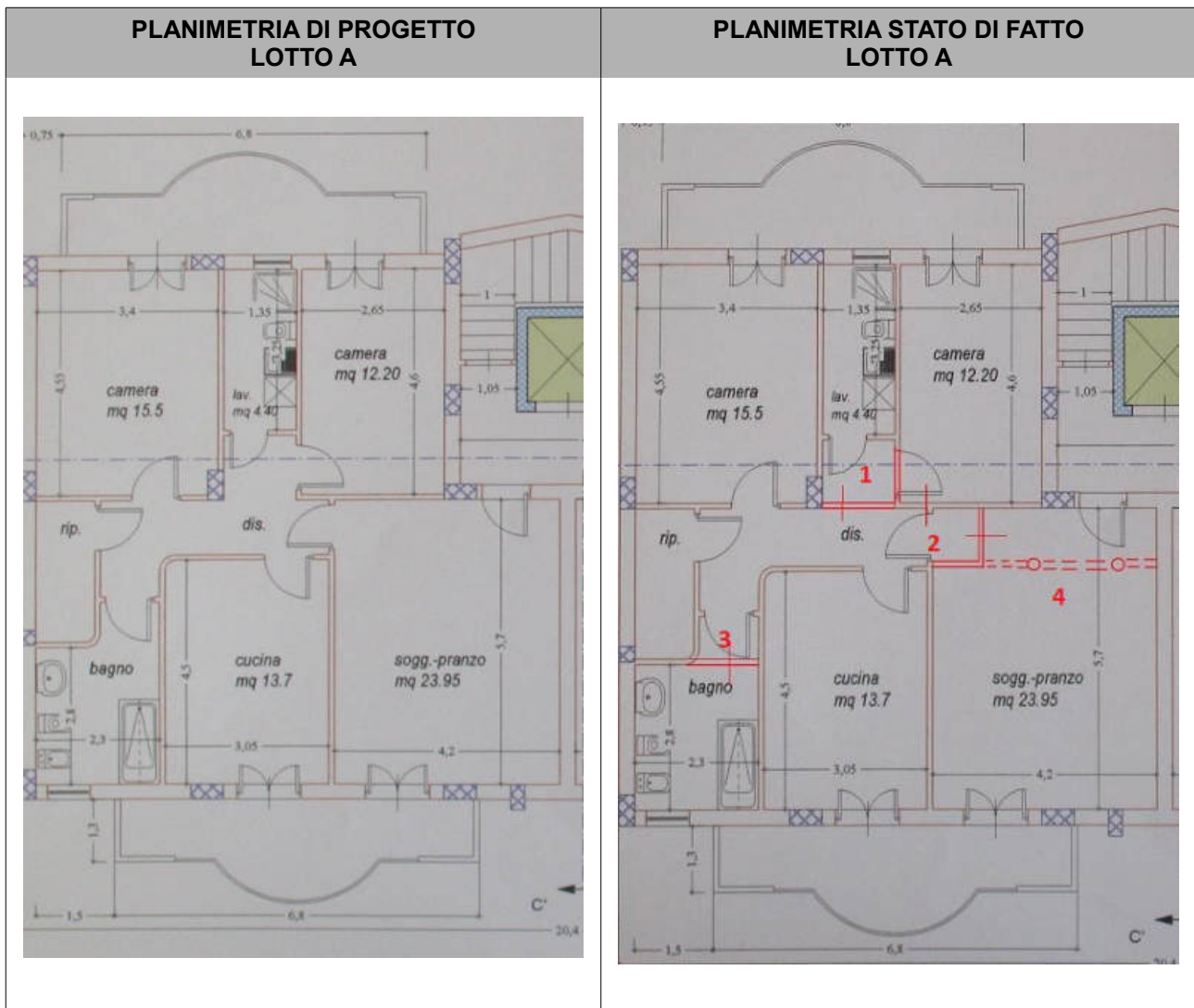
DIFFORMITA' EDILIZIA: SI, poiché sussistono variazioni tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito con la concessione edilizia in variante. Tali difformità vengono di seguito individualmente riferite per ciascun lotto.

LOTTO A

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI, poiché sussistono variazioni, seppur minime, nella distribuzione interna dei vani:

1. il w.c. doccia e la camera singola risultano privi del previsto disimpegno e con tramezzi a filo corridoio;
2. il corridoio risulta avanzato verso il soggiorno, per permettere l'ingresso alla camera singola;
3. il w.c. bagno risulta arretrato rispetto al progetto;
4. il soggiorno è arricchito da una struttura muraria ad arco centrale, colonne e nicchie laterali voltate ad arco, non presente in progetto, con funzione decorativa e di filtro tra ingresso e soggiorno;



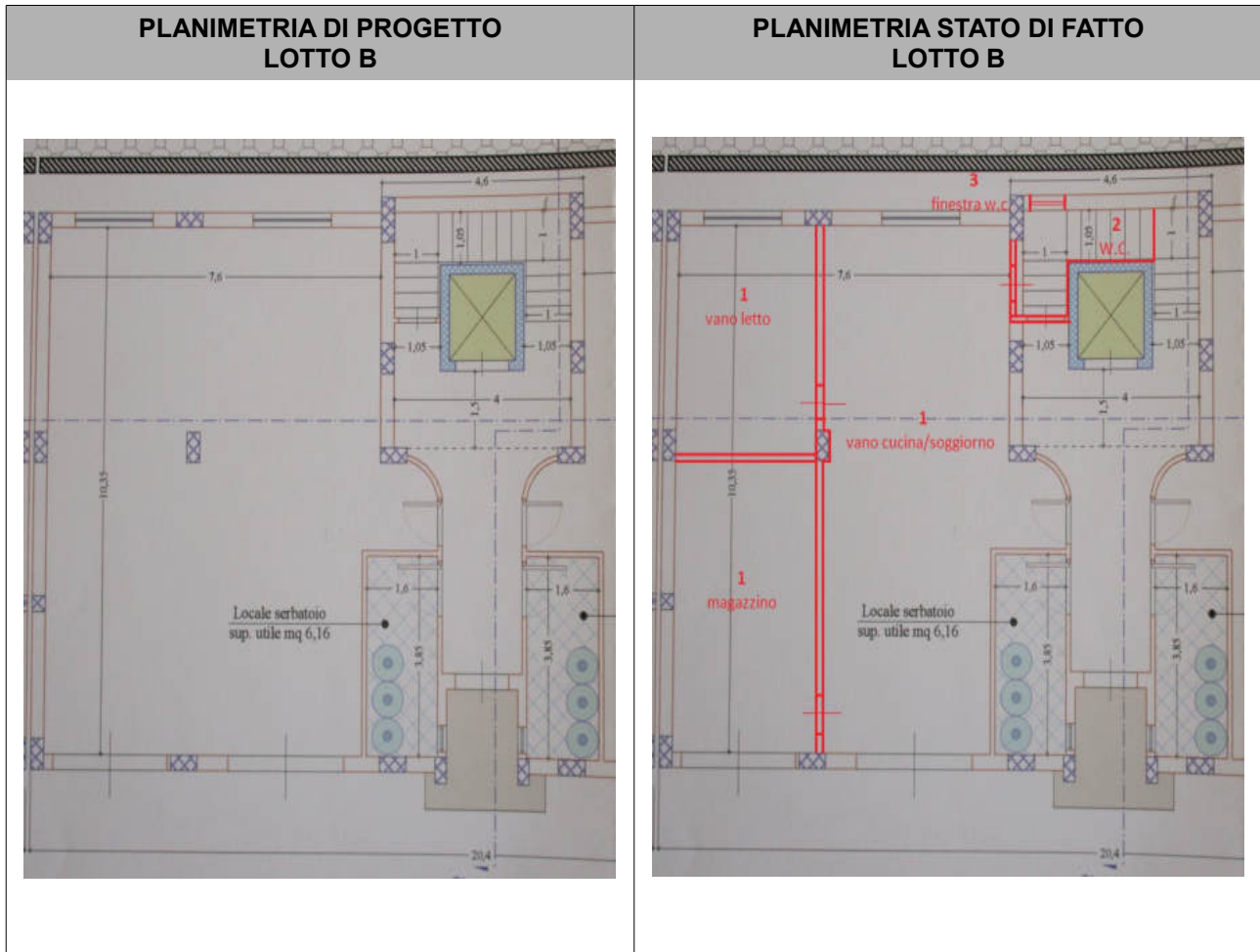


LOTTO B

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI, poiché sussistono variazioni, sia nella distribuzione interna dei vani, sia nell'aumento della superficie utile coperta:

1. il vano unico previsto in progetto, risulta attualmente suddiviso in tre vani (cucina/soggiorno, camera, magazzino);
2. il w.c. ricavato sotto il volume del corpo scala condominiale non è presente in progetto come superficie di uso esclusivo del magazzino;
3. la finestra del w.c. confinante con l'intercapedine ad indiana, dai grafici di progetto non è chiaro se sia presente in progetto;
4. cambio della destinazione d'uso originaria;





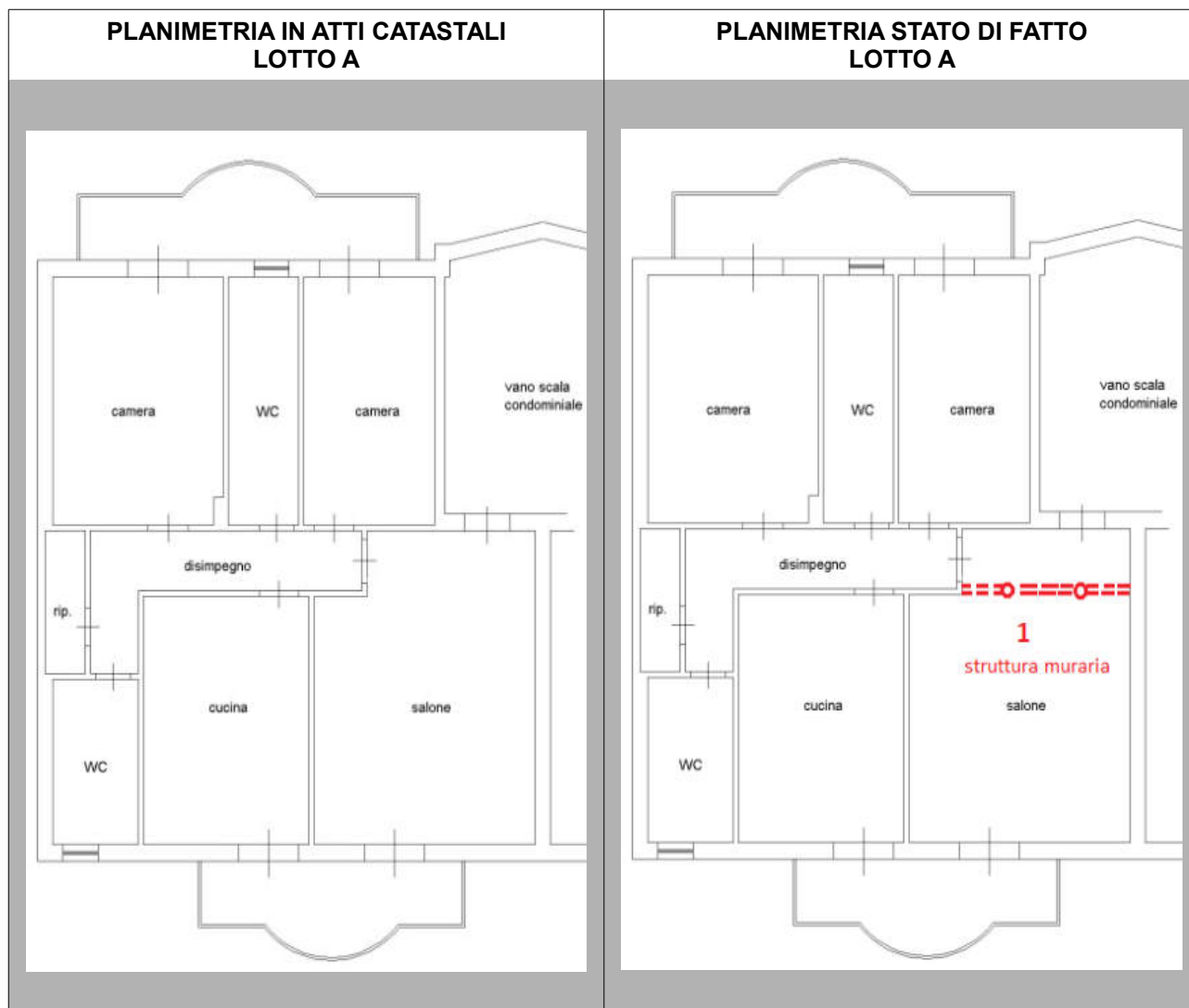
CONFORMITA'/DIFFORMITA' CATASTALE RISPETTO AI LUOGHI:

LOTTO A

DIFFORMITA' CATASTALE: SI, poiché sussistono variazioni, seppur minime, tra i dati censuari rilevati in catasto (planimetria) e lo stato dei luoghi:

1. struttura muraria ad arco centrale, colonne e nicchie laterali voltate ad arco, non censita in planimetria catastale, con funzione decorativa e di filtro tra ingresso e soggiorno;



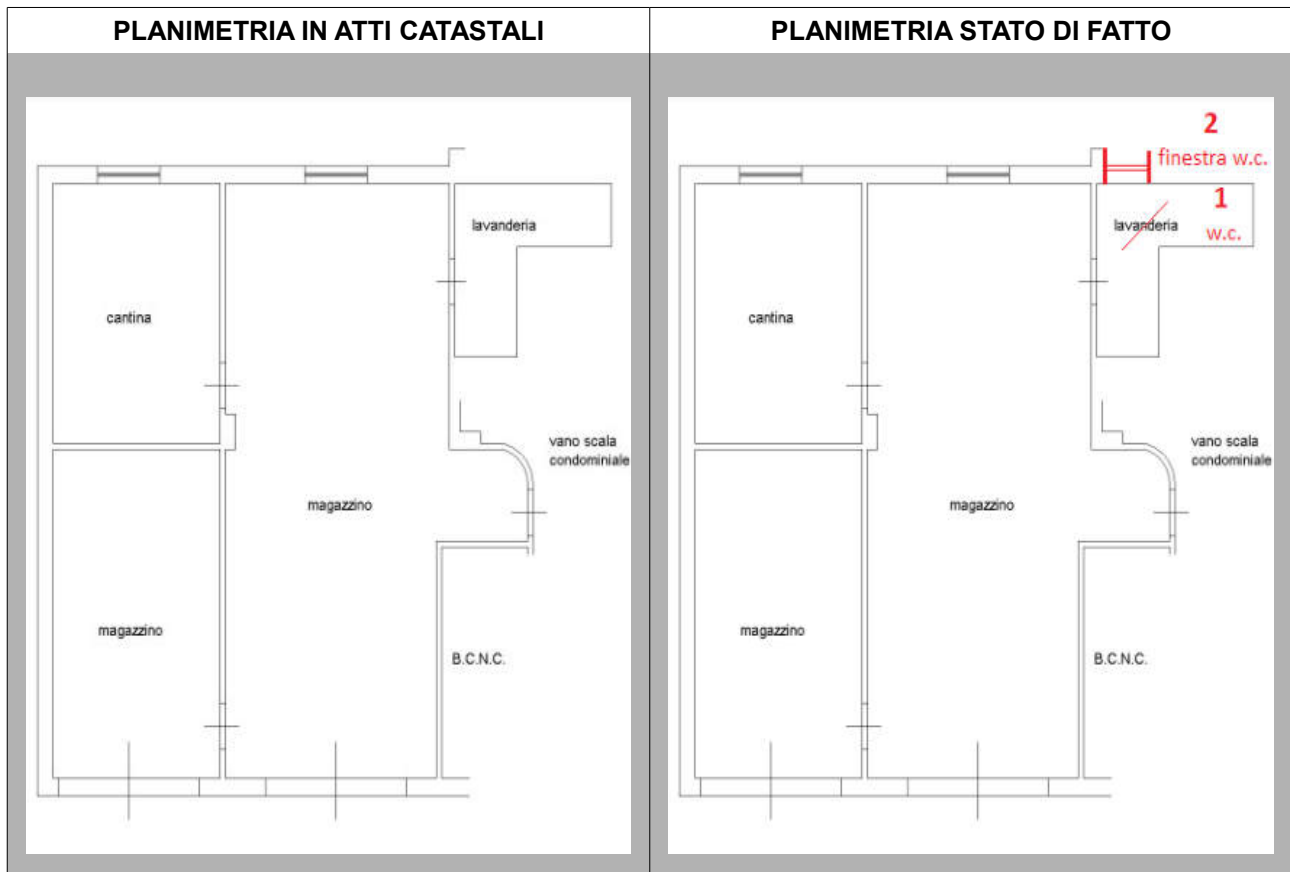


LOTTO B

DIFFORMITA' CATASTALE: SI, poiché sussistono variazioni tra i dati censuari rilevati in catasto (planimetria) e lo stato dei luoghi.

1. il w.c. doccia ricavato sotto il volume del corpo scala condominiale, è censito erroneamente come lavanderia;
2. la finestra del w.c. confinante con l'intercapedine non è censita;





REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI COSTI:

LOTTO A

Le difformità edilizie, ovvero le variazioni riscontrate rispetto al progetto assentito, di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), sono tutte riferibili a diversa distribuzione delle superfici interne.

La variazione della distribuzione interna dei vani, potrà essere regolarizzata mediante C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo.

I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 1.000,00 ca. per costi tecnico/ professionali e in €. 1.100,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di €. 2.100,00 ca. oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del prestatore di servizi.



Completato positivamente l'iter di regolarizzazione edilizia, sarà opportuno avviare la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), di cui l'immobile è attualmente privo.

I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 1.200,00 ca. per costi tecnico/ professionali oltre I.V.A. e Cassa se dovute, oltre diritti comunali non valutabili in questa sede.

Pertanto le somme così stimate a corpo per la regolarizzazione delle difformità edilizie ammonterebbero ad **€. 3.300,00** circa.

Non potendo l'esperto estimatore sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di assoluta certezza, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così ampiamente documentato.

LOTTO B

Le difformità edilizie, ovvero le variazioni riscontrate rispetto al progetto assentito, di cui al precedente punto 1), sono riferibili a diversa distribuzione delle superfici interne. Le difformità di cui al precedente punto 2) sono riferibili ad aumento della superficie interna utile coperta.

Le difformità di cui al precedente punto 3) sono riferibili ad apertura di nuove finestre senza presentazione all'ufficio tecnico comunale della dovuta segnalazione, seppur in una intercapedine;

La difformità di carattere sovraordinato e generale di cui al precedente punto 4) è riferibile al cambio di destinazione d'uso non autorizzato;

-Per la difformità di cui al punto 1) la variazione della distribuzione interna dei vani, potrà essere regolarizzata mediante C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo.



I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in € 800,00 ca. per costi tecnico/ professionali e in € 1.100,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di € 1.900,00 ca. oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del prestatore di servizi.

-Per la difformità cui al punto 2) poichè tale aumento della superficie utile seppure comporti un aumento della volumetria dell'immobile, detta difformità potrebbe essere regolarizzata mediante S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, piuttosto che con P.d.C. (Permesso di Costruire) in sanatoria, trattandosi di volumetria assentita, ma solo trasferita al subalterno, e di lavori di trasformazione edilizia leggeri. Tutto ciò evidentemente sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale.

I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in € 1.000,00 ca. per costi tecnico/ professionali e in una sanzione pecuniaria (compresa tra € 516,00 ed € 5.164,00 in base all'aumento di valore dell'immobile), diritti di istruttoria e varie, per un totale di € 1.516,00 ca. (attribuendo verosimilmente la sanzione di minore entità) oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del prestatore di servizi.

-Per la difformità cui al punto 3) l'apertura della nuova finestra potrà essere regolarizzata mediante S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, ovvero ad intervento ultimato, solo qualora l'intervento fosse stato assentibile con la S.C.I.A. ordinaria e comunque in presenza della doppia conformità, sempre sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale.

I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in € 800,00 ca. per costi tecnico/ professionali e una sanzione pecuniaria (compresa tra € 516,00 ed € 5.164,00 in base all'aumento di valore dell'immobile), diritti di istruttoria e varie, per un totale di € 1.316,00 ca. (attribuendo verosimilmente la sanzione di minore entità) oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del prestatore di servizi.

-Per la difformità di cui al punto 4) ove la destinazione abitativa attuale non soddisfi gli standard normativi relativi ai rapporti aeroilluminanti e/o relativi al locale regolamento edilizio, dovrà prevedersi la remissione in pristino dello stato di progetto, per la riconversione della destinazione a magazzino, con costi imprevedibili in questa sede.



Completato positivamente l'*iter* di regolarizzazione, sarà opportuno avviare la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), di cui l'immobile è attualmente privo.

I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 1.200,00 ca. per costi tecnico/ professionali oltre I.V.A. e Cassa se dovute, oltre diritti comunali non valutabili in questa sede.

Pertanto le somme così stimate a corpo per la regolarizzazione delle difformità edilizie ammonterebbero ad **€. 5.932,00** circa.

Stante la difficoltà di scelta e/o di accorpamento delle procedure di regolarizzazione in un unico *iter*, per le quali si rende imprescindibile il parere guida dell'ufficio tecnico comunale, parimenti non potendo l'esperto estimatore sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di assoluta certezza, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così ampiamente documentato.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E RELATIVI COSTI:

LOTTO A

Contestualmente all'*iter* di regolarizzazione edilizia, si dovrà correggere la planimetria catastale per l'inserimento della struttura muraria decorativa posta tra l'ingresso e il soggiorno dell'abitazione.

Per le difformità anzidette, si renderà necessario il rinnovo del DO.C.FA. (DOcumento Catasto FABbricati), piattaforma informatica per l'automatizzazione dell'aggiornamento del catasto fabbricati, ai fini della regolarizzazione catastale della sopravvenuta difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale.



Il costo di detto aggiornamento catastale potrà attestarsi su €. 800,00 di onorario tecnico/professionale del redattore oltre oneri di legge se previsti, per rilievi planimetrici, digitalizzazione e presentazione, €. 50,00 per diritti catastali su unico subalterno. Pertanto le somme così stimate a corpo per la regolarizzazione della difformità catastale ammonterebbero ad **€. 850,00** circa.

Anche in merito ai superiori calcoli delle somme di regolarizzazione, non potendo l'esperto estimatore sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dell'esistenza dei suddetti oneri economici così come approssimativamente calcolati.

LOTTO B

Contestualmente all'*iter* di regolarizzazione edilizia, ove consentito, si dovrà correggere la planimetria catastale per l'inserimento della finestra del w.c. confinante con l'intercapedine.

Per le difformità anzidette, si renderà necessario il rinnovo del DO.C.FA. (DOcumento Catasto FAbbricati), piattaforma informatica per l'automatizzazione dell'aggiornamento del catasto fabbricati, ai fini della regolarizzazione catastale della sopravvenuta difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Il costo di detto aggiornamento catastale potrà attestarsi su €. 400,00 ca. di onorario tecnico/professionale del redattore oltre oneri di legge se previsti, per rilievi planimetrici, digitalizzazione e presentazione, €. 50,00 per diritti catastali su unico subalterno. Pertanto le somme così stimate a corpo per la regolarizzazione della difformità catastale ammonterebbero ad **€. 450,00** circa.



Ulteriori aggiornamenti della planimetria catastale, saranno direttamente collegati all'esito delle verifiche tecniche di regolarizzazione.

Anche in merito ai superiori calcoli delle somme di regolarizzazione, non potendo l'esperto estimatore sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dell'esistenza dei suddetti oneri economici così come approssimativamente calcolati.

QUESITO 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI PIGNORATI

Nulla

QUESITO 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Si precisa che i dati censuari catastali riportati nel pignoramento, coincidono con quelli verificati dall'esperto:

- 1) ***Appartamento in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, piano 2°, cat. A/2, iscritto al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra al foglio 2, p.Ila 2714, sub. 9;***
- 2) ***Magazzino in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc, piano T., cat. C/2, iscritto al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra foglio 2, p.Ila 2714, sub. 4;***

QUESITO 7

QUOTE IN TITOLARITA'



LOTTO A

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai debitori per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, proveniente da atto di compravendita del, al rogito del Notaio in, rep./racc., trascritto il ai nn.; In catasto la proprietà risulta in testa ai debitori per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

LOTTO B

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai debitori per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, proveniente da atto di compravendita del, al rogito del Notaio in, rep./racc., trascritto il ai nn. In catasto la proprietà risulta in testa ai debitori per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

QUESITO 8**PROVENIENZE, VINCOLI E ONERI**

Gli accertamenti oggetto della relazione notarile del Notaio in del 03/03/2021, sono stati eseguiti per il ventennio andante a ritroso dal 19/02/2021 (trascrizione del pignoramento) fino ai più vecchi atti derivativi. Ad ogni modo, si rinvia al modulo di controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.m, depositato agli atti del fascicolo telematico, e al FASC. C – CHECK LIST.

E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Regionale Demanio Trazzere in data 19/09/2022. In data 03/11/2022 l'ufficio predetto riscontrando la richiesta comunicava l'assenza di demanialità di tipo trazzerale sulla p.lla 2714 del foglio 2 di Santo Stefano di Camastra.



E' stata fatta opportuna istanza presso il Commissariato Regionale per la Liquidazione degli Usi Civici in data 19/09/2022.

In data 22/09/2022 l'ufficio predetto riscontrando la richiesta, comunicava l'impossibilità di rilasciare certificazioni puntuali relativamente agli usi civici in territorio di Santo Stefano di Camastra (Me), di fatto non fornendo alcuna certezza in merito.

E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/09/2022 per conoscere l'esistenza di eventuali procedimenti di esproprio per pubblica utilità sui beni pignorati. In data 21/09/2022 l'ufficio riscontrava l'istanza con esito negativo, stante l'assenza di procedure espropriative.

QUESITO 9

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La stima del valore di mercato dell'immobile viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO:

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni (comparabili) con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona (stessa via o immediate vicinanze).

Ciascuna analisi è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto estimatore, con i risultati di altre banche dati accreditate in campo immobiliare, e successivamente con un campione di beni simili presenti nell'odierno mercato immobiliare di Santo Stefano di Camastra (Me).



LOTTO A

COMPARABILI 1

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del comune di S. Stefano di Camastra (Me) alla data più aggiornata, ovvero il primo semestre dell'anno 2022, per il relativo codice di fascia/zona B1 (centro urbano).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona B1 è risultato che il prezzo medio di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (abitazioni civili in buono stato di conservazione), è pari ad **€. 900,00/mq** (variando tra un minimo di €. 750,00/mq e un massimo di €. 1.050,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

COMPARABILI 2

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare e stante la maggiore tipizzazione in tre fasce tipologiche, è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili simili a quello pignorato (abitazioni in edifici di fascia media e pari alla media di zona) e ubicati nella stessa zona (centro urbano), è pari ad **€. 870,00/mq** (variando tra un minimo di €. 657,00/mq e un massimo di €. 1.087,00/mq).

COMPARABILI 3

Sebbene i valori prima trovati appaiano più che sufficientemente congrui tra loro, l'esperto ha prudenzialmente proceduto con una analisi delle offerte immobiliari nel libero mercato, da parte degli operatori economici di zona e/o da parte di aste giudiziarie pubbliche. Pertanto, proseguendo con tale analisi di mercato e tenuto conto della scarsità di offerte, sono stati considerati tre immobili, tutti ubicati in zone limitrofe (zona a monte della strada nazionale) e con caratteristiche largamente omogenee a quello pignorato. Pertanto dato un campione di tre offerte di abitazioni in vendita, con le seguenti variazioni di prezzo:



1. € 1.434,78/mq in Via Torrazza (115 mq per € 165.000,00);
2. € 1.269,23 /mq in Via Letto Santo (130 mq per € 165.000,00);
3. € 1.052,63/mq in Via Nazionale (152 mq per € 160.000,00);

si avrà un prezzo medio di proposta di vendita al mq (Vm) pari ad € 1.252,21 mq, al quale tuttavia bisognerà apportare una riduzione pari ad almeno il 15%, determinata da una congrua percentuale di perdita tra offerta e domanda all'atto del trasferimento. Ciò nella considerazione che le suddette offerte, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita ma una base di trattativa.

Pertanto il prezzo medio delle offerte locali sarà pari ad **€ 1.064,38/mq** .

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ 900,00/mq} + \text{€ 870,00/mq} + \text{€ 1.064,38/mq} = \text{€ 2.834,38} : 3 = \text{€ 944,79/mq}}}$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti. Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda. In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.



Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione con usuale superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni.

Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno. Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

-sup. coperta netta: 87,93 mq ;

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini: 4,83 mq ;

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 5,34 mq ;

-sup. derivante da metà proiezione mura perimetrali confinanti: 3,48 mq ;

TOT. Sup. coperta lorda **101,58 mq**

CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI/INDIRETTI:

2) balconi:

sup. balcone 1 a prospetto 76,89mq, stimabili per 1/3 pari a **2,29 mq**

sup. balcone 2 in retrospetto 8,71 mq, stimabili per 1/3 pari a **2,90 mq**

TOT. Sup. accessori diretti/indiretti **5,19 mq**

Totale sup. Commerciale **106,77 mq**

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'abitazione.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e all'edificio.



Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva.
K2 = 1,00	Per sufficiente manutenzione.
K3 = 1,02	Per presenza di rilevanti spazi comuni.
K4 = 1,00	Senza appartamento per il portiere.

Coefficienti di correzione relativi all'abitazione:

K1 = 0,98	Per piano 2° con ascensore.
K2 = 1,05	Ristrutturato (nuova costruzione) da più di 10 anni.
K3 = 0,98	Per affaccio su due lati.
K4 = 1,00	Per esposizione discretamente assoluta.
K5 = 0,95	Per altezza dei soffitti inferiore a 2,90 mt .
K6 = 1,05	Per vista prevalentemente libera e/o panoramica.

Il prodotto dei K è pari a 1,0260

Attribuendo a **V_m** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€. 944,79/mq** avremo:

$$V_v/mq. = €.944,79/mq \times 1,0260 = €. 969,35/mq.$$

$$V_vN = €. 969,35/mq \times 106,77 \text{ mq} = \mathbf{€. 103.497,50}$$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli *International Valuation Standards*, sarà pari a:

VALORE VENALE DELL'ABITAZIONE = €. 103.497,50



DETRAZIONI E AGGIUSTAMENTI DEL VALORE VENALE, PER LA FORMAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA - RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI.

Al fine di rendere comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di mercato prima trovato è sempre utile applicare una riduzione in percentuale pari ad una aliquota, che secondo le più comuni prassi giudiziarie non dovrà essere superiore al 20% / 25% del valore venale. La misura percentuale ritenuta più opportuna, in ragione delle circostanze del caso di specie (valore di mercato contenuto), viene giudicata congrua nell'aliquota del 15%, come da consolidata prassi estimativa.

Tale riduzione si applica, in via generale, per le seguenti motivazioni e/o altro:

- mancata operatività della garanzia per vizi nella vendita forzata;
- eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Nel caso di specie tale riduzione, inoltre, troverebbe fondate ragioni per ulteriori motivazioni tra cui:

- presenza di una quota di attività tecnico/professionali e di oneri economici di regolarizzazione edilizia, sia nel caso di remissione in pristino che nel caso di *iter* autorizzativi, i quali in quanto oneri finalizzati alla cancellazione del vizio di natura edilizia e dunque volti a garantire la conformità legislativa del bene, ben rientrano nelle ragioni determinate dall'assenza di garanzia per vizi.
- riduzione dell'appetibilità commerciale e perdita di valore per effetto dell'impatto della crisi immobiliare, a causa della pandemia da Covid-19 nel triennio 2020/2022;



Pertanto si avrà : €. 103.497,50 X 0,15% = €. 15.524,62

A tal proposito il totale degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, seppur incerti stimati a corpo, ammonterebbe a circa **€. 4.150,00** oltre oneri ed eventuali sanzioni. In ragione del contenuto valore di mercato del bene, appare congruo ricomprendere gli oneri di regolarizzazione edilizia nella detrazione per assenza di garanzia per vizi (€. 15.524,62), alla quale effettivamente afferiscono in quanto oneri finalizzati alla cancellazione del vizio di natura edilizia, ovvero finalizzati a garantire la conformità legislativa del bene sotto il profilo edilizio.

Pertanto applicando al valore di mercato prima trovato, la detrazione, si avrà:

€. 103.497,50 - €. 15.524,62 = €. 87.972,88

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO = €. 87.972,88

LOTTO B

COMPARABILI 1

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del comune di S. Stefano di Camastra (Me) alla data più aggiornata, ovvero il primo semestre dell'anno 2022, per il il relativo codice di fascia/zona B1 (centro urbano).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona B1 è risultato che il prezzo medio di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (magazzini in buono stato di conservazione), è pari ad **€. 492,50/mq** (variando tra un minimo di €. 395,00/mq e un massimo di €. 590,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

COMPARABILI 2

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare e stante la maggiore tipizzazione in tre fasce tipologiche, è



risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili simili a quello pignorato (magazzini) e ubicati nella stessa zona (centro urbano), è pari ad **€. 393,00/mq** (variando tra un minimo di €. 252,00/mq e un massimo di €. 534,00/mq).

La ricerca delle offerte locali di magazzini non ha fornito esiti positivi, sia per quantità che per congruità.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$\underline{\text{€. 492,50/mq}} + \text{€. 393,00/mq} = \text{€. 885,50} : 2 = \underline{\text{€. 442,75/mq}}$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda. In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti. Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione con usuale superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni.



Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno. Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

-sup. coperta netta: 78,31 mq + 5.58 mq di w.c. = 83,89 mq ;

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini: 1,65 mq ;

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 5,61 mq ;

-sup. derivante da metà proiezione mura perimetrali confinanti: 2,37mq ;

TOT. Sup. coperta lorda **93,52 mq**

Totale sup. Commerciale **93,52 mq**

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'abitazione.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e all'edificio.

Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva.
K2 = 1,00	Per sufficiente manutenzione.
K3 = 1,02	Per presenza di rilevanti spazi comuni.
K4 = 1,00	Senza appartamento per il portiere.



Coefficienti di correzione relativi al magazzino:

K1 = 1,00	Per piano terra al livello stradale.
K2 = 1,05	Ristrutturato (nuova costruzione) da più di 10 anni.
K3 = 0,95	Per affaccio su un solo lato (le finestre esistenti sull'intercapedine non sono assimilabili a luci su strada).
K4 = 0,95	Per esposizione scarsamente assolata.
K5 = 0,95	Per altezza dei soffitti inferiore <= a 3,00 mt (non soppalcabile)
K6 = 1,05	Per tre accessi, due carrabili con saracinesca automatizzata su corte/parcheggio, uno interno da androne condominiale.

Il prodotto dei K è pari a 0,9641

Attribuendo a **V_m** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€. 442,75/mq** avremo:

$V_v/mq. = €. 442,75/mq \times 0,9641 = €. 426,85/mq.$

$V_vN = €. 426,85/mq \times 93,52 \text{ mq} = \mathbf{€. 39.919,01}$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli *International Valuation Standards*, sarà pari a:

VALORE VENALE DEL MAGAZZINO = €. 39.919,01

DETRAZIONI E AGGIUSTAMENTI DEL VALORE VENALE, PER LA FORMAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA - RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI.

Al fine di rendere comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di mercato prima trovato è sempre utile applicare una riduzione in percentuale pari ad una aliquota, che secondo le più



comuni prassi giudiziarie non dovrà essere superiore al 20% / 25% del valore venale. La misura percentuale ritenuta più opportuna, in ragione delle circostanze del caso di specie (complessità tecnica della regolarizzazione edilizia), viene giudicata congrua nell'aliquota del 20%, tenuto conto che una aliquota minore non coprirebbe i presunti costi di regolarizzazione.

Tale riduzione si applica, in via generale, per le seguenti motivazioni e/o altro:

- mancata operatività della garanzia per vizi nella vendita forzata;
- eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Nel caso di specie tale riduzione, inoltre, troverebbe fondate ragioni per ulteriori motivazioni tra cui:

-presenza di una quota di attività tecnico/professionali e di oneri economici di regolarizzazione edilizia, sia nel caso di remissione in pristino che nel caso di *iter* autorizzativi, i quali in quanto oneri finalizzati alla cancellazione del vizio di natura edilizia e dunque volti a garantire la conformità legislativa del bene, ben rientrano nelle ragioni determinate dall'assenza di garanzia per vizi.

-riduzione dell'appetibilità commerciale e perdita di valore per effetto dell'impatto della crisi immobiliare, a causa della pandemia da Covid-19 nel triennio 2020/2022;

Pertanto si avrà : € 39.919,01 X 0,20% = € 7.983,80

A tal proposito il totale degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, seppur incerti e stimati a corpo, ammonterebbe a circa **€ 6.382,00** oltre oneri ed eventuali sanzioni, salvo diverso parere dell'ufficio tecnico comunale rispetto all'accorpamento delle procedure di regolarizzazione in un unico *iter*.



In ragione del contenuto valore di mercato del bene, appare congruo ricomprendere gli oneri di regolarizzazione edilizia nella detrazione per assenza di garanzia per vizi (€ 7.983,80), alla quale effettivamente afferiscono in quanto oneri finalizzati alla cancellazione del vizio di natura edilizia, ovvero finalizzati a garantire la conformità legislativa del bene sotto il profilo edilizio.

Pertanto applicando al valore di mercato prima trovato, la detrazione, si avrà:
€ 39.919,01 - € 7.983,80 = € 31.935,21

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO = € 31.935,21

QUESITO 10

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di due lotti autonomamente accatastati.

QUESITO 11

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i lotti, arredati e corredati, risultano abitati e stabilmente utilizzati dai debitori e famiglia.

QUESITO 12

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

E' stata fatta formale istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/09/2022. In data 21/09/2022 l'ufficio predetto riscontrava la richiesta evidenziando l'assenza di procedure espropriative in atto.

QUESITO 13

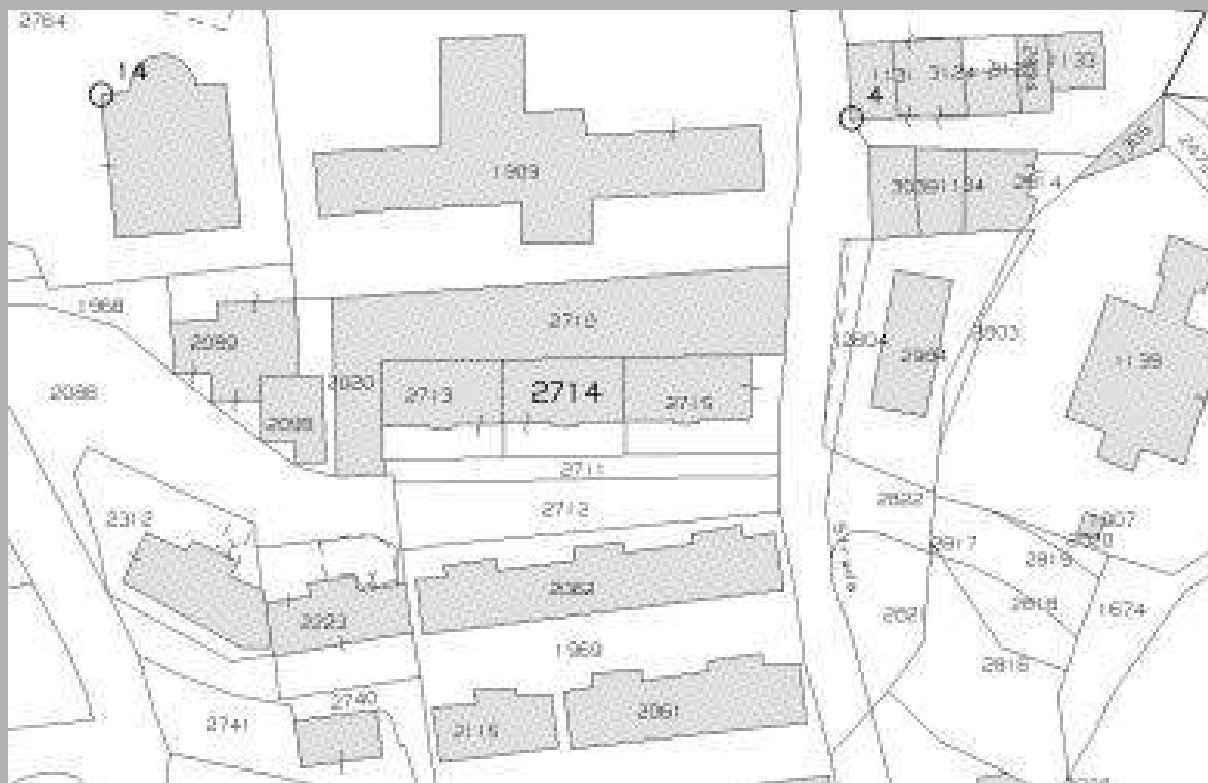
MAPPE E PLANIMETRIE



MAPPA CATASTALE SU ORTOFOTO



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



QUESITO 14**FOGLIO DI SINTESI DEL BENE**

E' stato redatto un apposito foglio di sintesi con la descrizione delle principali caratteristiche del lotto e del prezzo di stima ai fini della pubblicita' immobiliare, con l'indicativo "PERIZIA FASCICOLO D – FOGLIO DI SINTESI PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE".

QUESITO 15**PERIZIA VERSIONE PRIVACY**

Oltre a presente fascicolo epurato dei dati sensibili, è stato redatto anche un fascicolo contenente le generalità dei debitori e di soggetti terzi, chiamato "PERIZIA FASCICOLO B – PARTE GENERALE VERSIONE INTEGRALE".

QUESITO 16**CHECK LIST**

E' stato redatto preliminare e apposito modulo di controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.m, di concerto con il custode giudiziario e depositato con esito positivo agli atti del fascicolo telematico in data 10/05/2022 aggiornato e confluito nell'allegato alla consulenza con l'indicativo "PERIZIA FASCICOLO C – CHECK LIST".

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma .

N.B.:

la consulenza è inscindibilmente composta da:

- ***PERIZIA FASCICOLO A - PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY;***
- ***PERIZIA FASCICOLO B - PARTE GENERALE VERSIONE INTEGRALE;***
- ***PERIZIA FASCICOLO C – CHECK LIST VERSIONE PRIVACY ;***
- ***PERIZIA FASCICOLO D – FOGLIO DI SINTESI PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE;***



e dai seguenti allegati contenenti generalità dei debitori e di terzi:

- All. A - Visura catastale LOTTO A;**
- All. B - Visura catastale LOTTO B;**
- All. C - Estratto di mappa catastale;**
- All. D - Elaborato planimetrico catastale LOTTO A + LOTTO B;**
- All. E - Planimetria catastale LOTTO A;**
- All. F - Planimetria catastale LOTTO A;**
- All. G - Titoli edilizi LOTTO A + LOTTO B;**
- All. H - Relata titoli edilizi;**
- All. I - Planimetria progetto assentito LOTTO A;**
- All. L - Planimetria progetto assentito LOTTO B;**
- All. M - Planimetria stato di fatto LOTTO A;**
- All. N - Planimetria stato di fatto LOTTO B;**
- All. O - Immagini LOTTO A;**
- All. P - Immagini LOTTO B;**
- All. H - Atto di provenienza LOTTO A + LOTTO B;**
- All. R - Riscontro espropri UTC S. Stefano di Camastra;**
- All. S - Riscontro Usi Civici;**
- All. T - Riscontro Demanio Trazzere;**
- All. U - Banche dati e comparabili estimativi;**

Con Osservanza

Patti, li 08/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Architetto Vincenzo De Leo

