

**Ing. Martina Nicolosi**  
via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT)  
Tel. +39 3405946290  
e mail: *martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu*

## RELAZIONE CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZIONE TERZA CIVILE

**Procedimento:** R.G.E.I. n. 420/2021  
**Giudice dell'Esecuzione:** Avv. Maria Angela Chisari  
**Procedimento promosso da:** Unipol Assicurazioni s.p.a.  
**Contro:** XXXXXXXXXX  
**CTU:** Ing. Martina Nicolosi

03/10/2023

Il CTU  
Dott. Ing. Martina Nicolosi



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**SESTA SEZIONE CIVILE**

**Esec. N. 420/2021**

**G.E. Avv. Maria Angela Chisari**

Procedimento promosso da

**Unipol Assicurazioni s.p.a.**

contro

██████████

**CTU Ing. Martina Nicolosi**

**Indice**

Nomina

Giuramento

Premessa

Operazioni peritali

Svolgimento puntuale del mandato

**Allegati:**

- verbale di sopralluogo
- documentazione fotografica
- documentazione catastale (visura, planimetria e ispezioni ipotecarie)
- ricevute di consegna pec e raccomandate
- stralcio P.R.G. e norme di attuazione
- concessione edilizia
- atto di proprietà
- pec spese condominiali.



## **Relazione tecnica**

### Nomina

Con ordinanza del 22 marzo 2023, il G.E. Avv. Maria Angela Chisari nominava il sottoscritto Ing. Martina Nicolosi C.T.U. nella causa iscritta presso Il Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile al n. R.G.E.I. 420/2021.

### Giuramento

Il sottoscritto CTU incaricato ha ricevuto comunicazione di nomina a mezzo PEC in data 23 marzo 2023 ed ha prestato giuramento in data 27 marzo 2023.

### Premessa

Il G.E. Avv. Maria Angela Chisari con decreto del 22 marzo 2023 assegnava al CTU il termine di giorni 120 dal giuramento (effettuato in data 27/03/2023) per il deposito della relazione. Inoltre, in data 21/09/2023, il G.E. ha concesso proroga dei termini.

### Operazioni peritali

Il giorno 27 aprile 2023 alle ore 15:30 la sottoscritta CTU si è recata sui luoghi oggetto della procedura. Nessuno è presente per il creditore procedente nè per il debitore esecutato. Alle ore 16:30 si sospendono le operazioni peritali.

Il giorno 4 maggio 2023 alle ore 17:00 a sottoscritta CTU si è recata sui luoghi oggetto della procedura per tentare nuovo accesso agli immobili. Nessuno è presente per il creditore procedente nè per il debitore esecutato. Tuttavia, considerato che gli immobili in oggetto sono tutti posti auto scoperti o area a cielo libero, è stato possibile prendere visione degli stessi con l'ausilio di altro condomino. È stato possibile effettuare un sopralluogo completo degli immobili. Le operazioni si concludono alle ore 18:30.

Il giorno 29 maggio 2023 alle ore 16:00 la sottoscritta CTU si è recata presso gli uffici del Comune di Pedara al fine di prendere visione della pratica urbanistica relativa alla realizzazione degli immobili in oggetto.



### Svolgimento puntuale del mandato

**a. identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono: n. 5 posti auto scoperti accessibili dal cortile condominiale e n.1 area a cielo aperto accessibile dal cortile condominiale.

- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 28 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,31. Il cespite confina a nord con il sub. 29, a sud ed est con altra particella e a ovest con area di manovra condominiale.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 29 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,31. Il cespite confina a nord con terrapieno, a sud con il sub. 28, ad est con altra particella e a ovest con area di manovra condominiale.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 31 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17. Il cespite confina a nord con il sub. 30, a sud con il sub. 32, ad est con area di manovra condominiale e a ovest con rampa condominiale di accesso al piano S1.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 34 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17. Il cespite confina a nord con il sub. 33, a sud con il sub. 35, ad est con area di manovra condominiale e a ovest con rampa condominiale di accesso al piano S1.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 20,45. Il cespite confina a nord con il sub. 35, a sud e ad est con area di manovra condominiale e a ovest con rampa condominiale di accesso al piano S1.
- Area urbana di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 37 sita in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. F/1, consistenza 44 mq, nessuna rendita catastale. Il cespite confina a nord con area di manovra condominiale, a sud con stacco su area condominiale al piano S1, ad est con altra particella e a ovest con stacco su area condominiale al piano S1.

I confini e i dati riscontrati in sede di sopralluogo corrispondono a quanto in atti ad eccezione dei numeri civici: sui luoghi, i subalterni 28 e 29 hanno accesso dal numero 61 e non dal numero 59 mentre i subalterni 31-34-36-37 si trovano al numero 59 e non al numero 57.



**b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore che sono i 1000/1000 per ogni cespite. Vi è corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

**C. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Il debitore risulta proprietario degli immobili nelle quote di seguito riportate.

- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 28 proprietà per 1000/1000.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 29 proprietà per 1000/1000.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 31 proprietà per 1000/1000.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 34 proprietà per 1000/1000.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36 proprietà per 1000/1000.
- Area urbana di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 37 proprietà per 1000/1000.

Il debitore non risulta coniugato in quanto in coniuge risulta defunto.

**d. accerti l'esatta provenienza dell/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;



Il soggetto è proprietario dei beni giusto atto di vendita e appalto del terreno edificabile su cui insistono rogato dal Notaio Fabrizio Grassi in data 18/01/2001 registrato in Acireale il 31/01/2001 al n. 142 serie I/V, repertorio n. 86129. Gli immobili sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 41/2001 e costituiti catastalmente in data 17/04/2003 pratica n. 157057.

**e.** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

È stato possibile procedere al completo accertamento dei beni; non è stato necessario richiedere una integrazione della documentazione prodotta.

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

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data 19/09/2023 è emerso quanto segue:

- Trascrizione contro del 19/07/2021 registro generale n. 33311, registro particolare n. 25078 atto giudiziario del 18/06/2021 numero di repertorio 5047; atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.

**g.** provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

1. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 28 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,31. Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo la planimetria catastale risultava pressoché conforme allo stato dei luoghi.

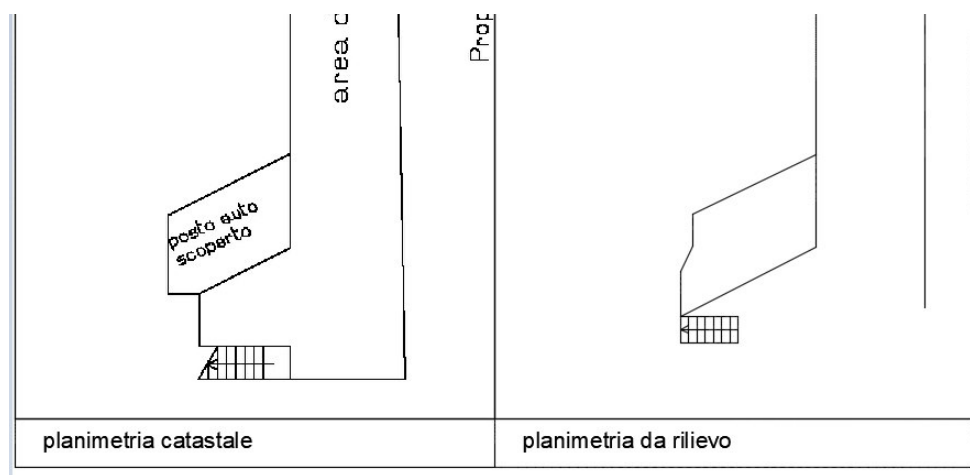
2. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 29 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,31. Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo la planimetria catastale risultava pressoché conforme allo stato dei luoghi.



3. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 31 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17. Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo la planimetria catastale risultava pressoché conforme allo stato dei luoghi.

4. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 34 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17. Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo la planimetria catastale risultava pressoché conforme allo stato dei luoghi.

5. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 20,45. Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo la planimetria catastale risultava leggermente difforme rispetto ai luoghi pur mantenendo la medesima superficie. Di seguito si indica graficamente la difformità.



6. Area urbana di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 37 sita in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. F/1, consistenza 44 mq, nessuna rendita catastale. Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo la sagoma indicata in elaborato planimetrico della particella catastale risultava pressoché conforme allo stato dei luoghi (per la categoria F/1 non è prevista la rappresentazione con planimetria catastale, l'area è visionabile in elaborato planimetrico della particella 1261- in allegato).

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

I beni in oggetto ricadono sulle seguenti Z.T.O. Del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pedara:



- Zona territoriale omogenea B - Totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

Definizione

Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n.71. In tali zone si riscontrano complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari e omogenei, nati da pianificazione esecutiva (piani particolareggiati, programmi costruttivi di cooperative e dell'I.A.C.P.) del precedente P. di F.. Tale zona è stata suddivisa in residenziale stabile e residenziale stagionale. Tale differenziazione è scaturita da accurata indagine effettuata in loco e mirata alla individuazione delle abitazioni dei residenti nel territorio comunale.

- Zona territoriale omogenea C0 - Edilizia residenziale pubblica

Definizione

Si tratta delle aree individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale pubblica, convenzionata, sovvenzionata, 167.

**i.** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico – edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Gli immobili oggetto della procedura sono posti auto scoperti e un'area urbana realizzati in contemporanea alla costruzione di un edificio residenziale. La realizzazione del complesso è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 41 del 03/05/2001. I posti auto scoperti sono stati realizzati su area di corte libera che, dalle verifiche effettuate sulla documentazione presente al Comune di Pedara, non risulta vincolata ad altri usi.

**j.** In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Per quanto espresso al punto **i.** non risultano abusi edilizi sugli immobili oggetto di pignoramento.





**k.** verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Per quanto espresso al punto **i.** non risultano abusi edilizi sugli immobili oggetto di pignoramento.

**l.** In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Per quanto espresso al punto **i.** non risultano abusi edilizi sugli immobili oggetto di pignoramento.

**m.** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Per quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, per gli immobili oggetto della presente procedura vi è una morosità di € 237,43 al 30/09/2023.

**n.** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Per quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, non vi sono ulteriori oneri che gravano sugli immobili.

**o.** verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà dell'esecutato deriva da un atto di compravendita e successiva edificazione.

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

Per quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, non risultano spese straordinarie già deliberate. Le spese condominiali relative agli immobili sono di circa 50 € l'anno.

**q.** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

I beni pignorati, alla data del sopralluogo, risultano liberi.

**r.** 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'area in cui insistono gli immobili è ubicata nella immediata prossimità del centro cittadino. Vi sono numerosi servizi quali bar, palestre, scuole, lo stadio comunale, chiese e il parco comunale. La zona è prettamente residenziale e facilmente raggiungibile sia a piedi che con i mezzi pubblici. Di seguito si descrivono le caratteristiche di ciascun cespite.

- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 28 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita €



22,31. Il cespite confina a nord con il sub. 29, a sud ed est con altra particella e a ovest con area di manovra condominiale.

L'accesso all'immobile avviene tramite rampa condominiale delimitata da muri di contenimento. Il posto auto è realizzato su area alfata e non è delimitato nè graficamente con pittura nè con elementi fissi.

- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 29 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,31. Il cespite confina a nord con terrapieno, a sud con il sub. 28, ad est con altra particella e a ovest con area di manovra condominiale. L'accesso all'immobile avviene tramite rampa condominiale delimitata da muri di contenimento. Il posto auto è realizzato su area alfata e non è delimitato nè graficamente con pittura nè con elementi fissi.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 31 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17. Il cespite confina a nord con il sub. 30, a sud con il sub. 32, ad est con area di manovra condominiale e a ovest con rampa condominiale di accesso al piano S1. L'immobile è ubicato a livello della strada e vi si accede dalla strada tramite cancello carrabile e dall'area condominiale al piano rialzato tramite cancelletto pedonale e scalinata. Il posto auto è realizzato su area alfata ed è delimitato da mattoncini in terracotta incassati nell'asfalto.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 34 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17. Il cespite confina a nord con il sub. 33, a sud con il sub. 35, ad est con area di manovra condominiale e a ovest con rampa condominiale di accesso al piano S1. L'immobile è ubicato a livello della strada e vi si accede dalla strada tramite cancello carrabile e dall'area condominiale al piano rialzato tramite cancelletto pedonale e scalinata. Il posto auto è realizzato su area alfata ed è delimitato da mattoncini in terracotta incassati nell'asfalto.
- Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 20,45. Il cespite confina a nord con il sub. 35, a sud e ad est con area di manovra condominiale e a ovest con rampa condominiale di accesso al piano S1. L'immobile è ubicato a livello della strada e vi si accede dalla strada tramite cancello carrabile e dall'area condominiale al piano rialzato tramite cancelletto pedonale e scalinata. Il posto auto è realizzato su area alfata ed è delimitato da mattoncini in terracotta incassati nell'asfalto.
- Area urbana di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 37 sita in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. F/1, consistenza 44 mq, nessuna rendita catastale. Il cespite confina a nord



con area di manovra condominiale, a sud con stacco su area condominiale al piano S1, ad est con altra particella e a ovest con stacco su area condominiale al piano S1. L'area si presenta incolta ed è delimitata da un muretto sormontato da recinzione in ferro.

**S.** determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

#### **Metodi di stima:**

La finalità della stima immobiliare è la valutazione dell'attuale valore di mercato degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano. Dallo scopo per cui la stima è richiesta e dalle caratteristiche economiche del bene conseguono differenti aspetti economici dello stesso e conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima. Nel caso in oggetto l'aspetto economico da perseguire è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. In relazione a quest'ultimo, **si applicano due differenti criteri di stima basati sulla logica della comparazione. Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).**

#### **Calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo**

E' un procedimento di stima che si basa su valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili (ottenuti tramite indagini presso i competenti Enti di ricerca, operatori del settore immobiliare, pubblicazioni specializzate, etc...) corretti con opportuni coefficienti di differenziazione che correggono il valore unitario di mercato tenendo conto del bene in oggetto, e delle sue caratteristiche estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

In base alle istruzioni della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto:

Il *valore di vendita* unitario ricavato per posti auto scoperti è di 350,00 €/mq; il *valore di locazione* degli immobili della zona è di 1,60 €/mq per mese.



**1. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fig. 24 Part. 1261 Sub. 28 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,31.**

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Posto auto	12,00	12,00
totale		12,00

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 12,00 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Stato di conservazione	1,00
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,00</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
350,00	1,00	350,00	12,00	350,00x12,00= <b>4.200,00</b>

**Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito**

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
1,60	12,00	19,20	12	230,40

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%



Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
230,40	24,55 %	173,85	3,5	<b>4.966,80</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	<b>€ 4.200,00</b>
Valore stimato (B)	<b>€ 4.966,80</b>
Valore Medio	<b>€ 4.583,40</b>

Il più probabile valore di mercato del bene è € 4.583,40.

**2. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 29 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,31.**

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Posto auto	12,00	12,00
totale		12,00

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 12,00 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Stato di conservazione	1,00
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,00</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
350,00	1,00	350,00	12,00	$350,00 \times 12,00 =$ <b>4.200,00</b>



### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
1,60	12,00	19,20	12	230,40

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
230,40	24,55 %	173,85	3,5	<b>4.966,80</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	<b>€ 4.200,00</b>
Valore stimato (B)	<b>€ 4.966,80</b>
Valore Medio	<b>€ 4.583,40</b>

Il più probabile valore di mercato del bene è € 4.583,40.

**3. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fig. 24 Part. 1261 Sub. 31 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17.**

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Posto auto	13,00	13,00
totale		13,00



Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 13,00 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Stato di conservazione	1,00
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,00</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	<b>Valore stimato (A) €</b>
350,00	1,00	350,00	13,00	350,00x13,00= <b>4.550,00</b>

#### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
1,60	13,00	20,80	12	249,60

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:





Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
249,60	24,55 %	188,30	3,5	<b>5.380,70</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	<b>€ 4.550,00</b>
Valore stimato (B)	<b>€ 5.380,70</b>
Valore Medio	<b>€ 4.965,35</b>

Il più probabile valore di mercato del bene è € 4.965,35.

**4. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 34 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 24,17.**

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Posto auto	13,00	13,00
totale		13,00

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 13,00 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Stato di conservazione	1,00
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,00</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
350,00	1,00	350,00	13,00	350,00x13,00= <b>4.550,00</b>

#### **Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito**

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.



Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
1,60	13,00	20,80	12	249,60

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
249,60	24,55 %	188,30	3,5	<b>5.380,70</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	<b>€ 4.550,00</b>
Valore stimato (B)	<b>€ 5.380,70</b>
Valore Medio	<b>€ 4.965,35</b>

Il più probabile valore di mercato del bene è € 4.965,35.

**5. Immobile adibito a posto auto scoperto di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36 sito in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 20,45.**

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Posto auto	11,00	11,00
totale		11,00

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 11,00 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione



Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Stato di conservazione	1,00
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,00</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
350,00	1,00	350,00	11,00	350,00x13,00= <b>3.850,00</b>

### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
1,60	11,00	17,60	12	211,20

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
211,20	24,55 %	159,35	3,5	<b>4.552,90</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:



Valore stimato (A)	€ 3.850,00
Valore stimato (B)	€ 4.552,90
Valore Medio	€ 4.201,45

Il più probabile valore di mercato del bene è € 4.201,45.

**6. Area urbana di cui al Fg. 24 Part. 1261 Sub. 37 sita in Via Sacerdote Alfio Barbagallo n. 59, piano T, cat. F/1, consistenza 44 mq, nessuna rendita catastale.**

Calcolo del valore con la stima a valore di trasformazione

Si ricorre a questo criterio di stima quando è necessario determinare il valore di mercato di un bene per il quale, per le specifiche condizioni attuali, sul mercato non esistano immobili simili compravenduti, ovvero quando lo stesso al momento della stima è sotto utilizzato, in quanto presenta la suscettibilità di essere trasformato in altro del quale esista un mercato attivo con prezzi più elevati. Condizione essenziale per l'applicazione del criterio di stima per trasformazione è l'esistenza del mercato dei beni simili con caratteristiche che assumerà il nostro bene dopo la trasformazione, e dati di mercato che ci consentano di valutare i costi da sostenere per la sua trasformazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si ricorre alla stima a valore di trasformazione. Allo stato attuale l'immobile ha una scarsa vendibilità trattandosi di un'area di circa 44 mq senza una chiara destinazione funzionale. L'immobile è accessibile direttamente dall'area a parcheggio del cortile condominiale dunque si può supporre che la stessa possa essere, con alcune opere, trasformata in posti auto. L'area potrà ospitare due posti auto scoperti della dimensione ciascuno (m 2,50 x m 5,20) = 13,00 mq. La restante area resterà libera.

Pertanto per i posti auto si avrà:

**Posto Auto A/B**

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Posto auto	13,00	13,00
totale		13,00

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 13,00 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Stato di conservazione	1,00
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,00</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	<b>Valore stimato (A) €</b>
----------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	-----------------------------



350,00	1,00	350,00	13,00	350,00x13,00= <b>4.550,00</b>
--------	------	--------	-------	----------------------------------

### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
1,60	13,00	20,80	12	249,60

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
249,60	24,55 %	188,30	3,5	<b>5.380,70</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	<b>€ 4.550,00</b>
Valore stimato (B)	<b>€ 5.380,70</b>
Valore Medio	<b>€ 4.965,35</b>

Il più probabile valore di mercato del bene è € 4.965,35 per ciascun posto auto da realizzarsi. Il *valore di vendita* unitario ricavato per l'area libera è di 50,00 €/mq; il *valore di locazione* degli immobili della zona è di 0,20 €/mq per mese.

### Area libera

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Posto auto	18,00	18,00



totale		18,00
--------	--	-------

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 18,00 mq.

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
25,00	1,00	25,00	18,00	50,00x18,00= <b>450,00</b>

### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
0,10	18,00	1,80	12	21,60

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
21,60	3,5	<b>617,00</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

<b>Valore stimato (A)</b>	<b>€ 450,00</b>
<b>Valore stimato (B)</b>	<b>€ 617,00</b>
Valore Medio	<b>€ 533,50</b>

Il più probabile valore di mercato del bene è € 533,50.

Eseguita la stima del valore del bene trasformato, si procede alla determinazione del costo delle opere di modifica:

Lavorazione	Costo a corpo (€)
Demolizione recinzione in muratura e ferro, compreso il carico sul cassone di raccolta e lo smaltimento.	280,00
Ripulitura terreno dalla vegetazione	80,00
Opere di riempimento terreno fino al raggiungimento della quota cortile	390,00
Realizzazione manto con asfalto e tracciamento	890,00



divisori con mattoncini in terracotta	
Totale	1.640,00

Il valore finale del bene è così ricavabile:

$$V = V_t - \Sigma \text{spese}$$

V (valore del bene allo stato attuale)

$$V_t \text{ (valore del bene trasformato) : } V_t = 4.965,35 + 4.965,35 + 533,50 = 10.464,20 \text{ €}$$

$$V = 10.464,20 - 1.640,00 = 8.824,20 \text{ €}$$

**Tabella riassuntiva:**

Immobile	Valore stimato (€)
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 28	4.583,40
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 29	4.583,40
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 31	4.965,35
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 34	4.965,35
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36	4.201,45
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 37	8.824,20

**t.** tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Si applica una riduzione del 15 % del valore in ragione dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Immobile	Valore stimato (€) con la riduzione per assenza di garanzia per vizi (15%)
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 28	4.583,40 -15% = 3.895,90
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 29	4.583,40 -15% = 3.895,90
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 31	4.965,35 -15% = 4.220,55
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 34	4.965,35 -15% = 4.220,55
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36	4.201,45 -15% = 3.571,20
Fg. 24 Part. 1261 Sub. 37	8.824,20 -15% = 7.500,50

**u.** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Considerata la tipologia del bene, si ritiene più opportuno procedere alla vendita in tre lotti così suddivisi:

**Lotto 1:** Fg. 24 Part. 1261 Sub. 28/29

Valore lotto 1: € 7.791,80



**Lotto 2:** Fg. 24 Part. 1261 Sub. 31/34

Valore lotto 2: € 8.441,10

**Lotto 3:** Fg. 24 Part. 1261 Sub. 36/37

Valore lotto 3: € 11.071,70

**V.** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Si allega documentazione fotografica degli immobili in oggetto.

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

Gli immobili sono di proprietà di parte esecutata per la quota di 1/1.

**X.** *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apportionamento 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.*

Gli immobili sono di proprietà di parte esecutata per la quota di 1/1 quindi non è necessario effettuare alcuna divisione.

