

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

PROCEDURA ESECUTIVA  
109/2016 RGE

PROMOSSA DAL SIG. [REDACTED] CONTRO IL  
SIG. [REDACTED]  
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Viviana Scaramuzza

STUDIO ING SAJA  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO ING. GIUSEPPE SAJA  
mail: giuseppesaja@tiscali.it; pec: giuseppe.saja@ingpec.eu ;  
studio in Via Giacomo Matteotti, 62 Barcellona Pozzo di Gotto

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
del TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

PREMESSA

Con provvedimento del 05/03/2018 il sottoscritto  
Ing. Giuseppe SAJA, iscritto all'Albo degli  
Ingegneri della provincia di Messina al n.1140,  
veniva nominato in qualità di esperto nella  
procedura esecutiva n.109/2016 promossa dal Sig.  
[REDACTED] [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], al fine di determinare il valore degli  
immobili pignorati.

La data della udienza e' fissata per il  
28/Feb./2020.

Il mandato conferito alla sottoscritto, si articola  
essenzialmente nei seguenti punti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la  
completezza della documentazione di cui all'art.  
567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati  
delle iscrizioni e trascrizioni relative al  
compendio pignorato effettuate nei venti anni  
anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure  
certificato notarile attestante le risultanze delle  
visure catastali e dei registri immobiliari)

segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore  
precedente quelli mancanti o inidonei;

2) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti,  
l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni  
pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,  
domande giudiziali, sentenze dichiarative di  
fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le  
mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per  
la corretta identificazione del bene, la  
dichiarazione di agibilità e (solo per i terreni) i  
certificati aggiornati di destinazione urbanistica  
di cui all'articolo 30 del  
d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di  
mancato rilascio di detta documentazione da parte  
dell'Amministrazione competente, della relativa  
richiesta anche ai fini dell'eventuale emissione del  
provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.; **acquisisca**  
l'atto di provenienza ultraventennale (ove non  
risultante dalla documentazione in atti) indicando -  
per le costruzioni iniziate anteriormente al 2  
settembre 1967 - la data di inizio delle costruzioni  
medesime, anche in base ad elementi presuntivi, ove  
non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva  
dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge n°  
47/1985; con riferimento alle costruzioni iniziate

successivamente alla data testé indicata, **indichi** gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza ovvero le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa e, in tali casi, **specifichi** l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, **effettui** il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario, **verifichi** l'eventuale 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 verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi** - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40VI della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46V del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (ovvero, in caso di oggettiva impossibilità, indicandone le ragioni ostative) ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento e dell'accatastamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nella formazione dei lotti l'esperto dovrà assicurare la maggiore appetibilità dei beni sul mercato avendo cura di evitare - nei limiti del possibile - la costituzione di servitù di passaggio;

5) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

(procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078;

6) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del

compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il 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.

Alla relazione dovranno essere allegati: oltre alla documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

1. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale

d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; per quanto concerne in particolare l'accertamento circa lo stato di possesso del bene, il perito verificherà l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli od 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 i vincoli



connessi con il suo carattere storico-artistico; verificherà in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specificherà l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato; il perito accerterà infine se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode;

2. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.P.R. n° 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;

**dispone** inoltre che l'esperto:

1) a norma dell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c., **invii**, a mezzo di posta elettronica certificata alle parti costituite nel processo ed al custode eventualmente nominato (o mediante posta ordinaria al debitore, se non costituito), copia della propria relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai

sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

2) **depositi** la propria relazione non appena scaduto il termine sub 3a) e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza (anche con le eventuali osservazioni delle parti);

3) **alleggi** altresì una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. n° 47 del 25 febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato priva dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Risposta al punto 1

Esiste nel fascicolo la certificazione di cui

all'art. 567 c.p.c. per tutto il compendio pignorato.

Risposta al punto 2

Per tutti i beni pignorati si esistono presso l'Ufficio provinciale del territorio di Messina , le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**Ipoteca legale del 18/04/2008** Registro Generale N. 15244 , registro particolare n. 2010 , richiesta da SERIT SICILIA SPA ;

**Pignoramento esattoriale del 02/03/2009** Registro Generale n. 7407 , Registro Particolare n. 5193 , richiesto da SERIT SICILIA SPA;

**Ipoteca legale del 21/05/2015** , Registro generale 11681 , registro Particolare 1529; richiesto da Riscossione Sicilia SPA ;

**Pignoramento immobiliare del 01/12/2016** , Registro Generale 31190 , Registro Particolare n. 23956 , richiesto da XXXXXXXXXX ;

Risposta al quesito 3

Lo stato degli immobili in relazione alla situazione catastale non è uniforme , nel senso che qualcuno degli immobili costituente il compendio pignorato è conforme altri presentano difformità. Tali difformità che nel prosieguo verranno descritte e quantificate graficamente , non possono essere

rettificate in quanto si tratta di abusi edilizi e come tali , prima di essere rettificata in catasto necessitano dei relativi atti di legittimazione edilizia se ed in quanto possibili.

Risposta al quesito n° 4

Esaminato ed analizzato il compendio pignorato , per la vastità e la disomogeneità territoriale e' stata ritenuta opportuna la formazione di n° 6 lotti , che di seguito vengono descritti.

Risposta al quesito n° 5 per il **lotto 1**

Il lotto n° 1 è costituito da un appartamento ubicato al piano quarto, quinta elevazione f.t. di un edificio sito in Vicolo Juvara n° 13. Tale appartamento **appartiene per intero** al Sig. ■■■

■■■ , e come tale è pignorato. Esso alla visita del sottoscritto , si presentava in ottimo stato , abitato dall'esecutato. Nel catasto fabbricati del comune di Barcellona Pozzo di Gotto , figura al Foglio 52 , particella 194 subalterno 6.

L'appartamento fa parte dell'edificio costruito dopo il 1973 , in base alla licenza edilizia n. 1775 del 30/05/1973 ,rispetto alla quale il bene e' conforme.

Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto non risulta la

certificazione di agibilita'.

Risposta al quesito n° 6 **per il lotto 1**

Accertato lo stato di possesso del bene, verificata la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, sono state svolte le necessarie indagini di mercato, si ritiene che il procedimento più diretto e pratico per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto sia quello sintetico comparativo, sulla base del parametro superficie (unità di misura il metro quadrato di superficie coperta) e pertanto lo si è adottato, con le considerazioni ed i calcoli che seguono.

Analizzando il mercato immobiliare della zona, attraverso approfondite indagini effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, contattando tecnici, agenzie immobiliari su siti internet che svolgono la loro attività principalmente nel mercato locale, sono stati acquisiti i dati necessari ad accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Rapportando l'ammontare dei prezzi accertati, alla somma dell'estensione del fabbricato, ne è scaturita una valutazione media ordinaria di €.

850,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Essendo tali valori riferiti ad immobili con caratteristiche costruttive simili, al fine di adattarli all'unità immobiliare da stimare, si ritiene opportuno applicare ad essi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle indicazioni recate dall'art.568 c.p.c., e principalmente dello stato di manutenzione e conservazione, nonché di eventuali comodi e scomodi rispetto agli immobili oggetto di comparazione.

Per quanto attiene al calcolo della superficie commerciale si tiene conto della superficie convenzionale vendibile, ossia considerato lo spessore delle murature, quelle perimetrali vengono computate per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore massimo di 25 centimetri. Conteggi estimativi

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario medio, per le superfici convenzionali misurate ed applicando gli opportuni coefficienti correttivi.

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI STIMA:

- Superficie coperta

Alloggio : Piano Quarto , Quinta elevazione f.t.

mq 179,90 x 1= mq 179,90

Balconi

mq  $38,80 \times 1/3 =$  mq 12,93

Totale superficie commerciale = mq 192,83

Valore unitario medio = €. 850,00 al mq

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto: 0,95

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso

e manutenzione: 1,00

3. Coefficiente correttivo per lo stato di

possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri

giuridici non eliminabili nel corso del proced.:

1,00

5.  $V = \text{mq. } 192,83 \times \text{€. } 850,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00$

$\times 1,00 = \text{€. } 155.710,20$

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta

essere:

$V = \text{€. } 155.710,20$  (diconsi euro

centocinquantacinquemilasettecentodieci/20).

(b) Il prezzo base per la vendita coincide di fatto

con il più probabile valore di mercato e pertanto

arrotondato per l' immobile è:

$V = \text{€. } 155.700,00$  (diconsi euro

centocinquantacinquemilasettecento/00).



Risposta al quesito n° 5 per il lotto 2

Il lotto n° 2 è costituito da una bottega ubicata al piano terra, prima elevazione f.t. di un edificio sito in Via Aldo Moro n° 51. Tale U.I. **appartiene**

**per metà'** al Sig. [REDACTED], e come tale

è pignorato, l'altra metà è intestata a [REDACTED]

[REDACTED], moglie del Sig. [REDACTED]. Esso alla

visita del sottoscritto, si presentava in normali

condizioni, adibito a laboratorio deposito di

macchinette per il giuoco elettronico. Nel catasto

fabbricati del comune di Barcellona Pozzo di Gotto,

figura al Foglio 18, particella 1201 subalterno 16.

L'appartamento fa parte di un edificio in C.A.

costruito dopo il 1973, in base alle licenze

edilizie n. 1788 del 30/05/1973 e n° 2490 del

31/01/1975, rispetto alle quali il bene e' conforme.

Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune

di Barcellona Pozzo di Gotto non risulta la

certificazione di agibilita'.

Risposta al quesito n° 6 **per il lotto 2**

Accertato lo stato di possesso del bene, verificata

la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del

bene, sono state svolte le necessarie indagini di

mercato, si ritiene che il procedimento più diretto

e pratico per la stima del più probabile valore di

mercato degli immobili in oggetto sia quello sintetico comparativo, sulla base del parametro superficie (unità di misura il metro quadrato di superficie coperta) e pertanto lo si è adottato, con le considerazioni ed i calcoli che seguono.

Analizzando il mercato immobiliare della zona, attraverso approfondite indagini effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, contattando tecnici, agenzie immobiliari su siti internet che svolgono la loro attività principalmente nel mercato locale, sono stati acquisiti i dati necessari ad accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Rapportando l'ammontare dei prezzi accertati, alla somma dell'estensione del fabbricato, ne è scaturita una valutazione media ordinaria di €.

1300,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Essendo tali valori riferiti ad immobili con caratteristiche costruttive simili, al fine di adattarli all'unità immobiliare da stimare, si ritiene opportuno applicare ad essi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle indicazioni recate dall'art.568 c.p.c., e principalmente

dello stato di manutenzione e conservazione,  
nonché di eventuali comodi e scomodi rispetto agli  
immobili oggetto di comparazione.

Per quanto attiene al calcolo della superficie  
commerciale si tiene conto della superficie  
convenzionale vendibile, ossia considerato lo  
spessore delle murature, quelle perimetrali vengono  
computate per intero, mentre i muri in comunione  
nella misura del 50%, fino allo spessore massimo di  
25 centimetri. Conteggi estimativi

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene  
moltiplicando il suddetto valore unitario medio, per  
le superfici convenzionali misurate ed applicando  
gli opportuni coefficienti correttivi.

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI STIMA:

- Superficie coperta

Bottega : Piano Terra , prima elevazione f.t.

mq 138,00 x 1= mq 138,00

Totale superficie commerciale = mq 138,00

Valore unitario medio = €. 1.300,00 al mq

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia  
per vizi del bene venduto: 0,95

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso  
e manutenzione: 0,95

3. Coefficiente correttivo per lo stato di

possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del proced.:

1,00

5.  $V = \text{mq. } 138,00 \times \text{€. } 1.300,00 \times 0,95 \times 0,95 \times$

$1,00 \times 1,00 = \text{€. } 161.908,50$

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere:

$V = \text{€. } 161.908,50$  (diconsi euro centosessantunomilanovecentootto/50.

(b) Il prezzo base per la vendita coincide di fatto con il più probabile valore di mercato e pertanto arrotondato per l'immobile è:

$V = \text{€. } 161.900,00$  (diconsi euro centosessantunomilanovecento/00).

Risposta al quesito n° 5 per il **lotto 3**

Il lotto n° 3 è costituito da metà' di una villetta bifamiliare ubicata fra il piano terra, prima elevazione f.t. ed il piano primo , seconda elevazione f.t. sita all'incrocio fra Via SP n° 79 e Via Case Cicciari, in fraz. Maloto del comune di Barcellona P.G. Tale U.I. **appartiene per metà'** al

Sig. [REDACTED] , e come tale è pignorato, l'altra metà è intestata a [REDACTED] , moglie

del Sig. [REDACTED]. Esso alla visita del sottoscritto, si presentava in normali condizioni, adibito a residenza stagionale dell'esecutato. Nel catasto fabbricati del comune di Barcellona Pozzo di Gotto, figura al Foglio 43, particella 391 subalterno 2. La villetta fa parte di una villa bifamiliare in C.A. costruito dopo il 1981, in base alla concessione edilizi n. 768 del 02/03/1981 in codice compatto conc. Ed. n. 768020381. rispetto alla quale il bene e' presente difformita'. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto non risulta la certificazione di agibilita'. Le difformità di cui sopra riguardano due tettoie costruite sulla corte esclusiva, in legno e tegole, per una superficie complessiva di mq. 28,60. Queste tettoie, costruite in violazione delle distanze minime dai confini, non sono sanabili. L'aggiornamento catastale pertanto, non e' stato fatto. Dall'atto di acquisto, che si allega, si evince pure che ledificio di cui la nostra unità immobiliare fa parte, ha subito ampliamenti abusivi che riguardano solo la l'altra unità immobiliare che fa parte della villa e che comque per tale abuso è stata presentata domanda di condono presso il comune di Barcellona P.G. i cui

estremi si espongono nel seguito: Domanda di condono edilizio del 01/Aprile 1986 ai sensi della legge n° 47/85 protocollo n° 12049.

Risposta al quesito n° 6 **per il lotto 3**

Accertato lo stato di possesso del bene, verificata la parziale regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, sono state svolte le necessarie indagini di mercato, si ritiene che il procedimento più diretto e pratico per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto sia quello sintetico comparativo, sulla base del parametro superficie (unità di misura il metro quadrato di superficie coperta) e pertanto lo si è adottato, con le considerazioni ed i calcoli che seguono. Analizzando il mercato immobiliare della zona, attraverso approfondite indagini effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, contattando tecnici, agenzie immobiliari su siti internet che svolgono la loro attività principalmente nel mercato locale, sono stati acquisiti i dati necessari ad accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, la panoramicità del sito. Rapportando

l'ammontare dei prezzi accertati, alla somma dell'estensione del fabbricato, ne è scaturita una valutazione media ordinaria di €. 1300,00 al metro quadrato di superficie lorda.

€. 350 per le tettoie , €. 100,00 per la corte scoperta ed 1/3 del valore commerciale del coperto , per i balconi. Essendo tali valori riferiti ad immobili con caratteristiche costruttive simili, al fine di adattarli all'unità immobiliare da stimare, si ritiene opportuno applicare ad essi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle indicazioni recate dall'art.568 c.p.c., e principalmente dello stato di manutenzione e conservazione, nonché di eventuali comodi e scomodi rispetto agli immobili oggetto di comparazione.

Per quanto attiene al calcolo della superficie commerciale si tiene conto della superficie convenzionale vendibile, ossia considerato lo spessore delle murature, quelle perimetrali vengono computate per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore massimo di 25 centimetri. Conteggi estimativi

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario medio, per

le superfici convenzionali misurate ed applicando gli opportuni coefficienti correttivi.

**SUPERFICIE CONVENZIONALE DI STIMA:**

- Superficie coperta

Piano Terra e piano primo

mq 122,35 x €/mq 1.300,00 = €. 159.055,00

Superficie Tettoie :

mq. 28,60 x €/mq 350,00 = €. 10.010,00

Superficie Corte scoperta :

mq. 116,20 x €/mq 100,00 = €. 11.620,00

Superficie balconi:

Mq. 22,00 x €/mq 1.300,00/3= €. 9.533,30

**Sommano €. 190.218,30**

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,95

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso e manutenzione: 1,00

3. Coefficiente correttivo per lo stato di possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del proced.: 0,90

5.  $V = €. 190.218,30 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 =$   
**€. 162.636,65**

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta



essere:

V=€. 162.636,65 (diconsi euro

centosessantaduemilaseicentotrentasei/65).

(b) Il prezzo base per la vendita coincide di fatto con il più probabile valore di mercato e pertanto arrotondato per l' immobile è:

V = €. 162.630,00 (diconsi euro

centosessantaduemilaseicentotrenta/00).

Risposta al quesito n° 5 per il **lotto 4**

Il lotto n° 4 è costituito dalla metà' del piano terra di un edificio in C.A. a tre piani fuori terra ubicato in Via Calda' n° 8, in fraz. balneare Caldera' del comune di Barcellona P.G. Tale U.I. appartiene per metà' al [REDACTED], e come tale è pignorato, l'altra metà è intestata a [REDACTED], moglie del [REDACTED]. Esso alla visita del sottoscritto, si presentava in normali condizioni, adibito a residenza stagionale marina dell'esecutato. Nel catasto fabbricati del comune di Barcellona Pozzo di Gotto, figura al Foglio 1, particella 20 subalterno 2. Il fabbricato di cui fa parte la nostra U.I. risulta essere stato costruito prima del 1983 senza alcun titolo abilitativo. Da accertamenti presso l'ufficio

tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto  
risulta che per ogni singolo piano dell'edificio ,  
e' stata presentata una domanda di condono edilizio  
ai sensi della legge 47/85, dunque anche per il  
piano terra, di nostro interesse, la domanda di  
sanatoria e' stata presentata il 13/06/1986 ,  
assumendo il n° di pratica 1615/1 L. 47/85. Questa  
istanza fu successivamente diniegata e dalla ditta  
riproposta ai sensi della legge 724/94 , assumendo  
il n° di pratica 1411/1 . Questa pratica e' stata  
nel 2004 determinata con provvedimento del dirigente  
N° 496 del 01/06/2004. Sia L'oblazione che gli oneri  
concessori rideterminati ai sensi della L.R. 4/2003  
, risultano pagati. Attualmente la pratica , in  
corso di istruttoria, non ha ancora trovato  
definizione. Vedasi attestato dirigenziale allegato.  
Lo stato dei luoghi presenta una difformità rispetto  
alla planimetria depositata in catasto. Tale  
difformità riguarda il locale costruito in fondo  
alla corte , adibito a cucina e w.c. con copertura a  
falda inclinata con altezze variabili fra mt. 2.60 e  
mt. 2.30. Tale difformità andra' recuperata in fase  
di definizione della pratica di condono edilizio  
1411/1.

Risposta al quesito n° 6 **per il lotto 4**

Accertato lo stato di possesso del bene, verificata lo stato di legittimazione edilizia, urbanistica e catastale del bene, sono state svolte le necessarie indagini di mercato, si ritiene che il procedimento più diretto e pratico per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto sia quello sintetico comparativo, sulla base del parametro superficie (unità di misura il metro quadrato di superficie coperta) e pertanto lo si è adottato, con le considerazioni ed i calcoli che seguono. Analizzando il mercato immobiliare della zona, attraverso approfondite indagini effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, contattando tecnici, agenzie immobiliari su siti internet che svolgono la loro attività principalmente nel mercato locale, sono stati acquisiti i dati necessari ad accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, il sito balneare. Rapportando l'ammontare dei prezzi accertati, alla somma dell'estensione del fabbricato, ne è scaturita una valutazione media ordinaria di €. 1350,00 al metro quadrato di superficie lorda.

€. 150,00 per la corte scoperta. Essendo tali valori riferiti ad immobili con caratteristiche costruttive simili, al fine di adattarli all'unità immobiliare da stimare, si ritiene opportuno applicare ad essi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle indicazioni recate dall'art.568 c.p.c., e principalmente dello stato di manutenzione e conservazione, nonché di eventuali comodi e scomodi rispetto agli immobili oggetto di comparazione.

Per quanto attiene al calcolo della superficie commerciale si tiene conto della superficie convenzionale vendibile, ossia considerato lo spessore delle murature, quelle perimetrali vengono computate per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore massimo di 25 centimetri.

Conteggi estimativi

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario medio, per le superfici convenzionali misurate ed applicando gli opportuni coefficienti correttivi.

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI STIMA:

- Superficie coperta

Piano Terra

mq 116,70 x €/mq 1.350,00 = €. 157.545,00

Superficie Corte scoperta :

mq. 165,12 x €/mq 150,00 = €. 24.768,00

Sommano **€. 182.313,00**

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto: 0,95

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso

e manutenzione: 1,00

3. Coefficiente correttivo per lo stato di

possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri

giuridici non eliminabili nel corso del proced.:

0,85

5.  $V = \text{€}. 182.313,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 =$

**€. 147.217,75**

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta

essere:

$V = \text{€}. 147.217,75$  (diconsi euro

centoquarantasetteduecentodiciassette/75).

(b) Il prezzo base per la vendita coincide di fatto

con il più probabile valore di mercato e pertanto

arrotondato per l' immobile è:

$V = \text{€}. 147.210,00$  (diconsi euro

centoquarantasetteduecentodieci/00).

Risposta al quesito n° 5 per il **lotto 5**

Il lotto n° 5 è costituito dalla meta' di un edificio in C.A. a 4 p.f. oltre piano cantinato, allo stato rustico, essendo completi solo le strutture portanti in C.A., i tamponamenti ed i tramezzi, esistono anche parti dell'impianto di scarico e di adduzione idrica . Ubicato in Via Salvatore Bucalo n° 13, in pieno centro di Barcellona P.G. , appartiene per meta' al [REDACTED] e come tale è pignorato, l'altra metà è intestata alla Sig.ra [REDACTED] , moglie del Sig. [REDACTED] . Alla visita del sottoscritto , si presentava in normali condizioni . L'immobile, è scritto sopra , e' allo stato rustico , ma il piano cantinato , adeguatamente chiuso con inferriate e saracinesca , e' adibito a deposito di apparecchi per i videogiochi . residenza stagionale marina dell'esecutato.

Questo edificio costruito in base ad una concessione edilizia del 1989 , la n° 2541070389 del 07/03/1989, sorge su un'area di circa mq. 490,00 .

Dunque , la costruzione e' successiva a tale data. Le superfici ammesse erano di mq. 186 per ogni una delle tre elevazioni previste dal progetto, oltre le superfici al piano cantinato ove era stato

previsto il parcheggio di progetto , mq. 100.

In realta' , l'immobile e' caratterizzato da ben altre superfici, come si puo' constatare nele seguito della presente.

Piano Cantinato : mq. 456,00 , rampa di accesso compresa.

Piano Terra : mq. 199,00 superfice commerciale oltre il vano scala.

Mq. 200,00 circa, corte esclusiva.

Mq. 44,60 superfice del blocco scala e dell'area di connessione alla pubblica via.

Piano Primo : mq. 199,00 sup. coperta,  
mq. 87,00 balconi,

Piano Secondo :mq. 199,00 sup. coperta,  
mq. 87,00 balconi,

Piano Sottotetto : mq. 136,00 circa di sup. coperta con altezza media di ml 2,00,  
mq. 118,00 lastrici solari.

Come e' facile dedurre , tranne che per il piano cantinato , ad ogni piano esistono superfici abusive sia coperte che destinate a balconi e lastrici solari. Il piano sottotetto e' completamente abusivo in quanto il progetto , non prevede nessun ambiente.

Nel catasto fabbricati del comune di Barcellona Pozzo di Gotto , figura al Foglio 35 , particella 1905 subalterni 1,2,3,4,5 e 6.

Il fabbricato risulta essere stato costruito dopo il 1989 con il titolo abilitativo del quale sopra e' stato relazionato. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona Pozzo di Gotto non risulta che sia stata presentata alcuna domanda di condono per le difformita' rilevate.

Lo stato dei luoghi presenta dunque difformita' rispetto ai disegni di progetto depositati al Comune ma non rispetto alla documentazione depositata in catasto , Elaborato Planimetrico , e dichiarazione di edificio diviso in subalterni allo stato rustico.

Risposta al quesito n° 6 **per il lotto 5**

Accertato lo stato di possesso del bene, verificato lo stato di legittimazione edilizia, urbanistica e catastale del bene, sono state svolte le necessarie indagini di mercato, si ritiene che il procedimento più diretto e pratico per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto sia quello sintetico comparativo, sulla base



del parametro superficie (unità di misura il metro quadrato di superficie coperta) e pertanto lo si è adottato, con le considerazioni ed i calcoli che seguono. Analizzando il mercato immobiliare della zona, per gli edifici completi, attraverso approfondite indagini effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, contattando tecnici, agenzie immobiliari su siti internet che svolgono la loro attività principalmente nel mercato locale, sono stati acquisiti i dati necessari ad accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Rapportando l'ammontare dei prezzi accertati, alla somma dell'estensione del fabbricato, ne è scaturita una valutazione media ordinaria di €. 850,00 al metro quadrato di superficie lorda, per gli edifici completi, da cui e' stata derivata la valutazione dell'immobile allo stato rustico per il quale la valutazione non puo' che essere la seguente : Piano cantinato al rustico nelle condizioni in cui si trova : €. 300,00 / mq. ; Superfici dei vari piani al rustico nelle condizioni in cui si trovano €. 280,00/mq. ; Superfici destinate a corte

esclusiva del piano terra €. 75,00/ mq.; Superfici destinate a balconi e lastrici solari : 1/3 del valore delle superfici di cui sono a servizio ; Superficie coperta del piano 3° sottotetto : €. 150,00/mq. ; Superfici costituenti beni comuni non sensibili , vano scala , ascensore, spazio di accesso alla scala : €. 75,00/mq.

Essendo tali valori riferiti ad immobili con caratteristiche costruttive simili, al fine di adattarli all'unità immobiliare da stimare, si ritiene opportuno applicare ad essi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle indicazioni recate dall'art.568 c.p.c., e principalmente dello stato di manutenzione e conservazione, nonché di eventuali comodi e scomodi rispetto agli immobili oggetto di comparazione.

Per quanto attiene al calcolo della superficie commerciale si tiene conto della superficie convenzionale vendibile, ossia considerato lo spessore delle murature, quelle perimetrali vengono computate per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore massimo di 25 centimetri.

Conteggi estimativi

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene

moltiplicando il suddetto valore unitario medio, per le superfici convenzionali misurate ed applicando gli opportuni coefficienti correttivi.

Da quanto sopra , scaturisce il seguente quadro economico di stima :

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI STIMA:

- Superfici

Piano Cantinato compreso rampa di accesso

mq 456,00 x €/mq 300,00 = €. 136.800,00

Piano Terra Superficie coperta :

mq. 199 x €/mq 280,00 = €. 55.720,00

Corte esclusiva del piano terra:

mq. 200x €/mq. 75,00 = €. 15.000,00

Piano Primo , sup coperta:

Mq. 199 x €/mq. 280,00 = €. 55.720,00

Balconi del piano primo:

Mq. 87 x €/mq. 280/3 = €. 8.120,00

Piano secondo , sup coperta:

Mq. 199 x €/mq. 280,00 = €. 55.720,00

Balconi del piano secondo:

Mq. 87 x €/mq. 280/3 = €. 8.120,00

Piano Terzo sottotetto sup coperta:

Mq. 136 x €/mq. 150,00 = €. 20.400,00

Lastrici del piano terzo sottotetto:

Mq. 118 x €/mq. 150/3 = €. 5.900,00

Superfici costituenti beni comuni:

Mq. 44 x €/mq. 75,00 = €. 3.300,00

Sommano **€. 364.800,00**

Tenuto conto che per gli abusi edilizi e' possibile presentare domanda di condono edilizio a norma della L. 724/1994 come previsto dall'art. 46 del dpr 6/6/2001 n° 380 , e che si hanno circa mq. 173 di superfice coperta e mq. 948 di superfici non residenziali , abusive possiamo presuntivamente stimare il valore dell'oblazione in €. **43.000,00.**

Pertanto possiamo procedere alla stima tenuto conto di quanto segue :

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,95

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso e manutenzione: 1,00

3. Coefficiente correttivo per lo stato di possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del proced.: 0,95

5.  $V = €. 364.800,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 - 43.000,00 =$  **€. 286.232,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere:

V=€. **286.232,00** (diconsi euro

duecentoottantaseimiladuecentotrentadue/00).

(b) Il prezzo base per la vendita coincide di fatto con il più probabile valore di mercato e pertanto arrotondato per l' immobile è:

V = €. **286.230,00** (diconsi euro

duecentoottantaseimiladuecentotrentadue/00).

Risposta al quesito n° 5 per il **lotto 6**

Il lotto n° 6 è costituito da cinque (5) immobili caratterizzati dall'ubicazione comune di Via stretto Juvara. Hanno in comune, pure, l'essere quasi tutti, per un verso o per l'altro , abusivi.

**Immobile n° 1** , punto p1 del compendio pignorato.

E' costituito da una mansarda posta al piano quinto sottotetto dell'edificio sito in vicolo juvara 13, del quale occupa una porzione , circa  $\frac{1}{4}$  dell'ex lastrico solare. In catasto è parte di : Foglio 52 particella 194 sub. 7, appunto lastrico solare.

Dal punto di vista della legittimita' urbanistica , e' abusivo, anche se la ditta , XXXXXXXXXX , in data 21/02/1996 ha presentato ed ottenuto una richiesta di concessione edilizia , la n° 4546220198 del 22/01/1998 , per la copertura del lastrico solare. La costruzione di tale copertura tuttavia ,

e' avvenuta senza il nullaosta del genio civile, obbligatorio in caso di sopraelevazione di un edificio in C.A. in zona sismica , e senza il rispetto di quanto previsto in progetto. Sia per le dimensioni, sia per la destinazione d'uso, residenza anziche' sottotetto. E stata violata inoltre la norma che vieta la moltiplicazione delle U.I. , in questo caso da un sottotetto in comune previsto ,sono state realizzate piu' di una U.I. di cui una sicuramente , mansarda esclusiva, dalle dimensioni di mq. 44,00 con altezza max al centro di ml. 2.73. 1,40 mt. altezza minima, all'imposta della falda col muro. Questo immobile puo' accedere al condono edilizio previsto dalla legge 326/2003 con un presunto costo di €. 5.000,00

Immobile n° 2 , punto p2 del compendio pignorato.

Vale quanto scritto sopra per l'immobile 1 , sia per quanto riguarda la legittimita' urbanistica che per quanto riguarda la situazione catastale che per questo immobile è Foglio 52 particella 194 subalterno n° 2 , categoria C/2 , magazzino o deposito, piano terreno. Per cio' che riguarda la condizione urbanistica il locale è stato abusivamente frazionato ovvero abbiamo una molteplicità di unità immobiliari a fronte di una

licenza edilizia che prevedeva un solo ampio ed indiviso locale senza specificazione di destinazione d'uso eccezion fatta per anti WC, WC e vano caldaia adiacente a questo ambiente al piano terra. La parte di competenza dell'esecutato è solo una parte di questo ambiente fisicamente definita e dalla superficie di mq. 54,00. L'immobile può accedere al condono edilizio previsto dalla legge 47/1985 ad un costo presunto di €. 5.000,00.

**Immobile n° 3** , punto f e g del compendio;

Questo immobile è costituito da quattro terreni in catasto al Foglio 52 particelle 190,929,928,789 . urbanisticamente abbiamo una piccola porzione della particella 190 A , ovvero centro storico, mentre il resto di questa particella 190 e le intere altre particelle ricadono in zona prevista a viabilità di piano. A tal proposito vedasi il certificato di destinazione urbanistica allegato. Superficie totale **mq. 205**. Queste particelle di terreno costituiscono la viabilità di accesso alla corte comune dell'edificio di Via Juvara 13.

**Immobile n° 4** , punto h del compendio;

Si tratta di un piccolo immobile del quale l'esecutato è intestatario di 3/24 ubicato in Vicolo Juvara 15 in catasto al Foglio 52 particella

205 subalterno 1 categoria C/6 , deposito, di classe 4 , di consistenza pari a **mq. 27**. L'immobile di recente ristrutturazione senza adeguato titolo di legittimita' urbanistica.Per tale immobile non e' possibile individuare la data di ristrutturazione dunque non e' possibile valutare l'accessibilita' alle leggi di condono edilizio.

**Immobile n° 5** , punto "e" del compendio;

Questo immobile di cui l'esecutato e' proprietario per  $\frac{1}{4}$  sorge sulle particelle catastali di cui al foglio 52 particella 205 sub 3 e particella 207 sub 4 e particella 206 sub 2 . Questa situazione catastale presenta una incongruenza in quanto la particella 206 sub 2 è di cat. C/2 avvero deposito mentre il resto e' di categoria A/4 di classe 6, vani 4 , piano T-1 per quanto riguarda il resto.

**Faccio notare pure , che la particella 206 sub 2 , non fa parte del compendio pignorato** e non e' scorporabile. Questa situazione catastale con molta probabilita' non e' aggiornata in quanto l'edificio in questione , con accesso da Vicolo Juvara 19,25 e 27, è a tre elevazioni fuori terra, dunque Piani T-1-2. L'immobile e' in C.A. di recente ristrutturazione senza titolo di legittimazione edilizia. Non è possibile determinare l'anno in cui



questa ristrutturazione sia stata fatta, dunque non

è possibile determinarne la sanabilità a norma

dell'art.46 del Dpr 6/6/2001 n° 380. L'immobile ha

le seguenti dimensioni commerciali:

Piano terra : mq. 63 ; Piano Primo mq. 63 ; Piano

secondo mq. 39,00 , lastrico solare mq 24;

Risposta al quesito n° 6 **per il lotto 6**

Accertato lo stato di possesso del bene, verificato

lo stato di legittimazione edilizia, urbanistica e

catastale, sono state svolte le necessarie indagini

di mercato, si ritiene che il procedimento più

diretto e pratico per la stima del più probabile

valore di mercato degli immobili in oggetto sia

quello sintetico comparativo, sulla base del

parametro superficie (unità di misura il metro

quadrato di superficie coperta) e pertanto lo si è

adottato, con le considerazioni ed i calcoli che

seguono. Analizzando il mercato immobiliare della

zona, per gli edifici completi, attraverso

approfondite indagini effettuate presso

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate, contattando

tecnici, agenzie immobiliari su siti internet che

svolgono la loro attività principalmente nel mercato

locale, sono stati acquisiti i dati necessari ad

accertare il prezzo corrente di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Rapportando l'ammontare dei prezzi accertati, alla somma dell'estensione del fabbricato, ne è scaturita una valutazione media ordinaria di €. 850,00 al metro quadrato di superficie lorda, per gli edifici completi, da cui e' stata derivata la valutazione degli immobili costituenti il lotto, per i quali la valutazione non puo' che essere la seguente : **Immobile n° 1** , mansarda nelle condizioni in cui si trova : €. 850,00 / mq. ; **Immobile n° 2** deposito a piano terra nelle condizioni in cui si trova €. 500,00/mq. ; **Immobile n° 3** , aree destinate all'accessibilita' di tutto l'edificio , competenza dell'esecutato  $\frac{1}{4}$  valore al mq. €. 150,00. **Immobile n° 4** , competenza esecutato  $\frac{3}{24}$  , valore €/mq. 250,00; **Immobile n° 5** , competenza dell'esecutato  $\frac{1}{4}$  , nelle condizioni in cui si trova , valore €/mq. 600,00.

Essendo tali valori riferiti ad immobili con caratteristiche costruttive simili, al fine di adattarli all'unità immobiliare da stimare, si ritiene opportuno applicare ad essi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle indicazioni

recate dall'art.568 c.p.c., e principalmente dello stato di manutenzione e conservazione, nonché di eventuali comodi e scomodi rispetto agli immobili oggetto di comparazione.

Per quanto attiene al calcolo della superficie commerciale si tiene conto della superficie convenzionale vendibile, ossia considerato lo spessore delle murature, quelle perimetrali vengono computate per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore massimo di 25 centimetri.

Conteggi estimativi

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario medio, per le superfici convenzionali misurate ed applicando gli opportuni coefficienti correttivi.

Da quanto sopra , scaturisce il seguente quadro economico di stima :

**Immobile n° 1**

- Superficie mq. 44,00

mq 44,00 x €/mq 850,00 = € . 37.400,00

Tenuto conto che per gli abusi edilizi e' possibile presentare domanda di condono edilizio a norma della L. 326/2003 come previsto dall'art. 46 del dpr 6/6/2001 n° 380 , e che si hanno circa mq. 44 di

superficie coperta abusiva , possiamo presuntivamente

stimare il valore dell'oblazione in €. **5.000,00.**

Pertanto possiamo procedere alla stima tenuto conto

di quanto segue :

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto: 0,95

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso

e manutenzione: 1,00

3. Coefficiente correttivo per lo stato di

possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri

giuridici non eliminabili nel corso del proced.:

0,95 ,

abbiamo il Valore come segue :

$V = €. 37.400 \times 0,95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 = €.$

$5.000,00 = €. 28.753,00$

#### **Immobile n° 2**

- Superficie mq. 54,00

$\text{mq } 54,00 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€}. 27.000,00$

Tenuto conto che per gli abusi edilizi e' possibile

presentare domanda di condono edilizio a norma della

L. 47/1985 come previsto dall'art. 46 del dpr

6/6/2001 n° 380 , e che si hanno circa mq. 54 di

superficie coperta abusiva , possiamo presuntivamente

stimare il valore dell'oblazione in €. **5.000,00.**

Pertanto possiamo procedere alla stima tenuto conto di quanto segue :

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,95

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso e manutenzione: 1,00

3. Coefficiente correttivo per lo stato di possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del proced.: 0,95 ,

abbiamo il Valore come segue :

$$V = \text{€. } 27.000 \times 0,95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 - \text{€. } 5.000,00 = \text{€. } 19.367,50$$

### **Immobile n° 3**

- Superficie mq. 205,00

$$\text{mq } 205,00 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€. } 30.750,00$$

Tenuto conto che la quota dell'esecutato è pari ad  $\frac{1}{4}$ ,

Pertanto possiamo procedere alla stima tenuto conto di quanto segue :

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 1,00

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso e manutenzione: 1,00

3. Coefficiente correttivo per lo stato di possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del proced.: 1,00 ,

abbiamo il Valore come segue :

$$V = \text{€} . 30.750,00 \times 1,00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1,00 \times 1/4 = \text{€} . 7.687,5$$

**Immobile n° 4**

- Superficie mq. 27,00

$$\text{mq} 27,00 \times \text{€}/\text{mq} 250,00 = \text{€} . 6.750,00$$

Tenuto conto che per gli abusi edilizi non e' possibile presentare domanda di condono edilizio a norma della L. 47/1985 come previsto dall'art. 46 del dpr 6/6/2001 n° 380 , possiamo procedere alla stima tenuto conto di quanto segue :

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,50

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso e manutenzione: 0,70

3. Coefficiente correttivo per lo stato di possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del proced.: 0,50 ,

abbiamo il Valore come segue :

$$V = \text{€} . 6.750,00 \times 0,50 \times 0.70 \times 1.00 \times 0.50 \times 3/24 =$$

**€ . 147,65**

**Immobile n° 5**

- Superficie coperta mq. 165,00

$$\text{mq } 165,00 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€} . 99.000,00$$

Lastrico solare

$$\text{Mq } 24,00 \times \text{€}./\text{mq } 600,00/3 = \text{€} . 4.800,00$$

Totale € . 103.800,00

Tenuto conto che per gli abusi edilizi non e' possibile presentare domanda di condono edilizio a norma della L. 47/1985 come previsto dall'art. 46 del dpr 6/6/2001 n° 380 , e della quota di proprietà di 1/4, possiamo procedere alla stima tenuto conto di quanto segue :

1. Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,50

2. Coefficiente correttivo per cattivo stato d'uso e manutenzione: 0,70

3. Coefficiente correttivo per lo stato di possesso: 1,00

4. Coefficiente corr. per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del proced.: 0,50 ,

abbiamo il Valore come segue :





€. 62.440,00

totale complessivo €. 967.110,00

Tanto dovevo in assolvimento del mio incarico ,  
e grato per la fiducia accordatami , porgo i piu'  
distini saluti.

Barcellona P.G.

06/02/2020

CTU Ing. Giuseppe SAJA