

TRIBUNALE DI PATTI (ME)
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. ES. 48/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
DOTT. GIANLUCA ANTONIO PELUSO

CUSTODE GIUDIZIARIO
D.SSA ANGELA DANIELA BONOMO

PERIZIA FASCICOLO A
PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

CONSULENZA ESTIMATIVA PER RICERCA DEL VALORE VENALE DI :

- ABITAZIONE IN VILLINO IN C.DA BAGNARA SNC, ISCRITTA AL N.C.E.U. DI NASO AL FOGLIO 2, P.LLA 1190, SUB. 2, P.T, CAT. A/7;**
- TERRENO PERTINENZIALE ISCRITTO AL N.C.T. DI NASO AL FOGLIO 2, P.LLA 1376;**
- TERRENO PERTINENZIALE ISCRITTO AL N.C.T. DI NASO AL FOGLIO 2, P.LLA 1378;**

ASTAlegale.net



L'ESPERTO ESTIMATORE

ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO

PATTI
18/07/2024

PERIZIA FASCICOLO B PARTE GENERALE VERSIONE INTEGRALE

PREMESSA :

Il sottoscritto Architetto Vincenzo De Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, Dott. Gianluca Antonio Peluso, giusta nomina in dispositivo di fissazione di udienza del 07/10/2023 e giusto giuramento telematico del 16/10/2023, per redigere perizia tecnica estimativa sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento di cui al R.G.Es. n° 48/2023 promosso da **UNICREDIT SPA**, contro nat... a il , C.F., residente in alla Via

dichiara

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

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

All'atto del controllo preliminare effettuato congiuntamente al custode giudiziario, la documentazione risultava completa come da modulo di controllo già depositato in data 27/10/2023.

QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DEI CONFINI, DEI DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI

1.A - IDENTIFICAZIONE:

L'esperto conferma che i dati censuari riportati nel pignoramento e nelle visure catastali corrispondono e consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato e che l'estratto catastale di mappa è stato comparato con le immagini satellitari, confermando l'individuazione degli immobili.

Trattasi di:

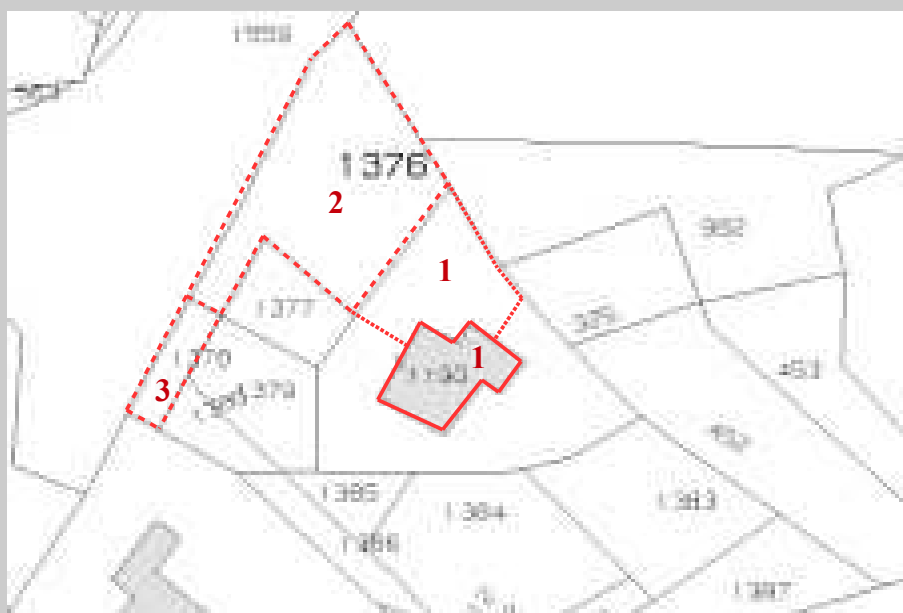
BENE1): *appartamento al piano terra/seminterrato di un fabbricato a villino, con tipologia abitativa quadrifamiliare, con corte ad uso esclusivo;*

BENE 2): *terreno pertinenziale dell'appartamento in villino;*

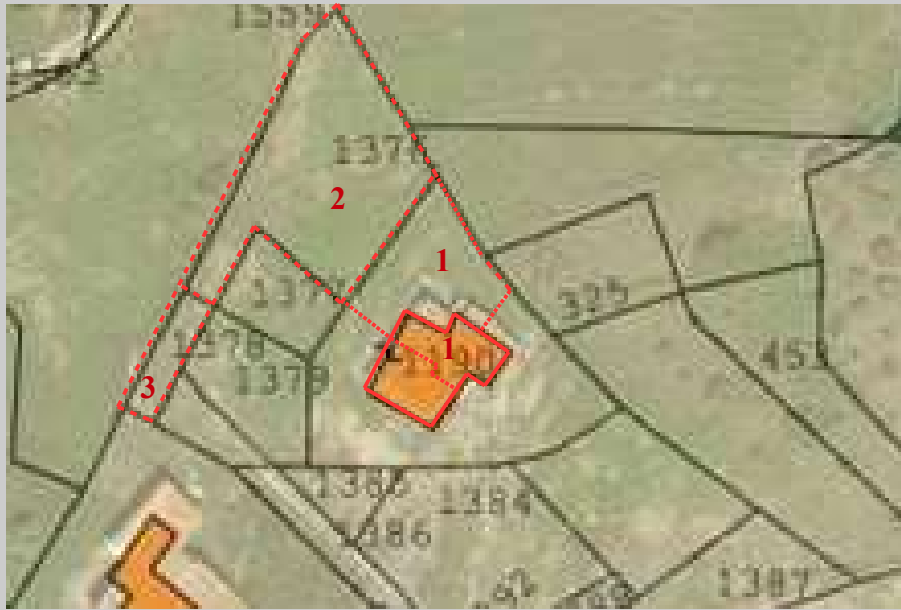
BENE 3): *terreno pertinenziale dell'appartamento in villino;*

Per il BENE 1) l'atto di pignoramento aggredisce il solo subalterno 2 della p.lla 1190 (il villino), conformemente ai dati catastali esistenti.

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



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

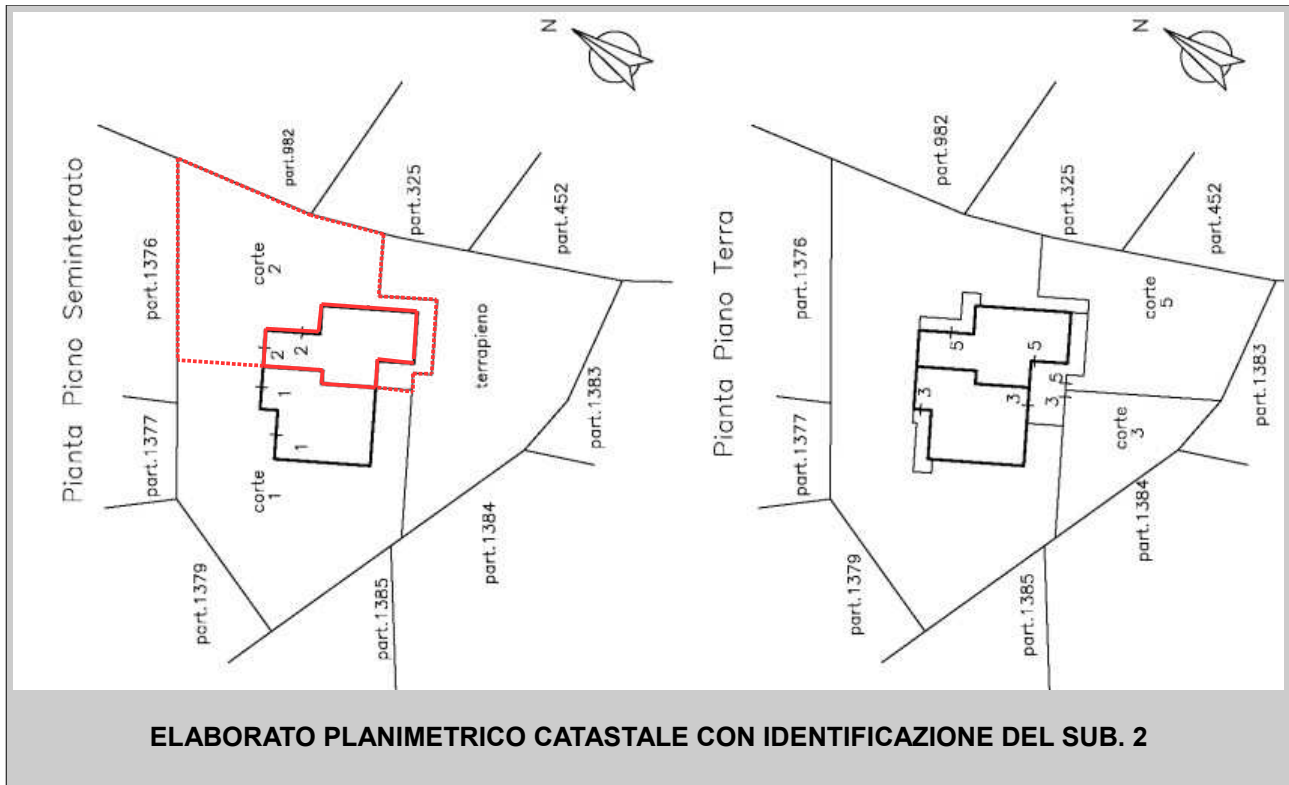


ESTRATTO DI MAPPA SATELLITARE CON SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE

Ulteriori precisazioni circa l'individuazione delle unità immobiliari rispetto al fabbricato (villino), si sono rese possibili in seguito all'accesso nei beni compiuto in data 03/11/2023 congiuntamente al custode giudiziario.

1.B - CONFINI:

- BENE1):** a Nord con sua stessa corte e terreno p.Ila 1376 (BENE 2) e 982, ad Est con sua stessa corte e con terreno confinante p.Ila 325, a Sud con terrapieno, ad Ovest con il subalterno 1 e corte di questo;
- BENE 2):** a Nord con terreno confinante p.Ila 1559, ad Est con con terreni confinanti p.Ile 1564 e 982, a Sud con corte del fabbricato p.Ila 1190 (BENE 1), ad Ovest con terreni confinanti p.Ile 1377 e 1378 (BENE 3);
- BENE 3):** a Nord con terreno confinante p.Ila 1559, ad Est con con terreni confinanti p.Ile 1377 e 1376 (BENE 2), a Sud con terreno confinante p.Ila 1379 e 1385 (stradella), ad Ovest con corte di altro fabbricato p.Ila 1189;



1.C - IDENTIFICATIVI CATASTALI:

BENE1): *abitazione in villino in C.da Bagnara snc, iscritta al N.C.E.U. di Naso al foglio 2, p.Ila 1190, sub. 2, P.T, cat. A/7;*

BENE 2): *terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.Ila 1376;*

BENE 3): *terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.Ila 1378;*

1.D - LOTTI:

Si propone la formazione di un lotto unico di vendita comprendenti i tre beni:

LOTTO UNICO: BENE 1 (abitazione) + BENE 2 + BENE 3 (terreni pertinenziali di utilità dell'abitazione);

Il BENE 2 e il BENE 3, pur trattandosi di pertinenze suscettibili di separazione dal bene principale, vengono ricompresi nel lotto unico per la loro configurazione planimetrica e la loro dislocazione rispetto al villino, che li rende necessari in termini di viabilità veicolare di accesso alla corte esclusiva dell'appartamento, altrimenti intercluso.

IMMAGINI
(estratto degli allegati E1 ed E2)



UNITA' EDILIZIA



BENE 1



BENE 1



QUESITO 2

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

BENE 1: appartamento per civile abitazione al piano terra di un villino con tipologia quadrifamiliare, sito nel territorio amministrativo di Naso

alla contrada Bagnara snc, a pochi chilometri dalla periferia di Capo d'Orlando, nei pressi di Villa Eolo, iscritto in catasto al foglio 2, p.lla 1190, sub. 2, P.T, cat. A/7;

BENE 2:terreno pertinenziale del sub. 2 con utilità viaria di accesso veicolare.

BENE 3:terreno pertinenziale del sub. 2 con utilità viaria di accesso veicolare.

Ubicazione: contrada Bagnara snc, in ambiente collinare a pochi chilometri dalla periferia di Capo d'Orlando, in complesso residenziale costituito da circa quattro fabbricati con tipologia a villino plurifamiliare, dotato di cancello e di strada privata di accesso veicolare.

L'accesso ai beni è consentito da una stradella di uso comune a più beni (p.lla 1386), come già specificato nell'atto di provenienza, quale oggetto di servitù attiva e passiva da costituirsi, ove non trascritta.

Ubicazione dell'abitazione: piano terra/seminterrato;

Parti integranti del bene principale (anche suscettibili di separazione):

BENE 2 e BENE 3, fisicamente separabili, ma non dal punto di vista dell'utilità al BENE 1;

Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): corte esclusiva, graffiata al sub. 2, per uso parcheggio e giardino, intercapedine (indiana), BENE 2 e BENE 3 ovvero i due terreni accessori del sub. 2, aventi utilità viaria di accesso veicolare esclusivo al BENE 1.

Parti comuni: parti strutturali e componenti edilizie giuridicamente riconosciute di interesse comune.

Contesto urbano: ambito extraurbano del comune di Naso, in posizione isolata e distante dal centro abitato di Naso, in zona priva di servizi.

BENE 1 -L'UNITA' EDILIZIA (IL FABBRICATO A VILLINO)

Trattasi di immobile per civile abitazione con tipologia a villino, dotato di quattro appartamenti indipendenti, su terreno in pendenza.

Accessi: Per l'abitazione l'accesso è costituito dai terreni pertinenziali BENE 2 e BENE 3 attualmente occlusi da vegetazione invasiva di tipo arbustivo.

Pertinenze esterne (due al piano terra/seminterrato e due al piano terra/primo, ubicato all'interno di un complesso residenziale in stato di abbandono, costituito da circa quattro palazzine a villino e da una strada di uso comune.

Lo stato fisico dell'intero edificio p.lla 1190, complessivamente appare in pessime condizioni di conservazione, per lo stato di abbandono e per il critico stato di conservazione delle coperture seriamente danneggiate.

Lo stato d'uso dell'intero edificio p.lla 1190, appare in pessime condizioni, per la cattiva conservazione delle componenti edilizie, a causa dello stato di abbandono.

BENE 1 - L'UNITA' IMMOBILIARE (L'ABITAZIONE)

Trattasi di appartamento al piano terra/seminterrato, con corte esclusiva a giardino e a parcheggio. L'abitazione è così composta:

CONSISTENZA:

- 1) ingresso con soggiorno ampiamente finestrato;
- 2) corridoio;
- 3) vano ripostiglio;
- 4) vano cucina;
- 5) camera da letto;
- 6) servizio igienico;

IMPIANTI:

- impianto elettrico sottotraccia: assente (presenti le tracce).
- impianto idrico sanitario sottotraccia: assente (presenti le tracce).

- impianto idrico di riscaldamento sottotraccia: assente.

COMPONENTI EDILIZIE:

- infissi interni: assenti.
- infissi esterni: assenti.
- pavimentazioni: in ceramica di sufficiente qualità ma in mediocre stato conservativo.
- intonaci: si.
- pitture per interni: assenti.

Gli ambienti hanno un'altezza di interpiano pari a 2,70 mt circa.

Lo stato fisico dell'appartamento è in mediocri condizioni poichè per quanto visibile non si ravvisano danni e/o lesioni alle strutture portanti, ma è ipotizzabile, dato lo stato di abbandono, che possano sussistere danni in latenza e ancora occulti. La copertura dell'intero fabbricato a villino risulta parzialmente diruta con strutture lignee deteriorate dal fuoco e non più idonee allo scopo.

Lo stato d'uso dell'appartamento complessivamente è in mediocri condizioni per l'incompletezza dei lavori di finitura e il persistente stato di abbandono.

La corte e gli accessi risultano quasi completamente occlusi da vegetazione arbustiva e infestante.

BENE 2 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1376

Trattasi di terreno di superficie irregolare di circa 604 mq, confinante con la corte esclusiva ad uso parcheggio e giardino graffata al sub. 2, pertanto costituente spazio di percorrenza e di arrivo all'abitazione e che costituisce prolungamento del BENE 3.

Lo stato fisico del terreno appare in sufficienti condizioni poichè non si riscontrano, almeno ad una ricognizione superficiale, fronti di frana e di dissesto.

Lo stato d'uso del terreno appare in cattive condizioni per la presenza di vegetazione infestante di tipo arbustivo che ne impedisce la percorrenza veicolare e pedonale.

BENE 3 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1378

Trattasi di terreno di superficie a forma rettangolare di circa 63 mq, confinante con terreni di altra proprietà e costituente viabilità di tipo veicolare di arrivo all'abitazione e che costituisce prolungamento del BENE 2.

Lo stato fisico del terreno appare in sufficienti condizioni poichè non si riscontrano, almeno ad una ricognizione superficiale, fronti di frana e di dissesto.

Lo stato d'uso del terreno appare in cattive condizioni per la presenza di vegetazione infestante di tipo arbustivo che ne impedisce la percorrenza.

QUESITO 3

DATA DI REALIZZAZIONE DEI BENI

L'abitazione è stata realizzata intorno al 1977 .

QUESITO 4

CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE E SUA REGOLARIZZAZIONE CON PREVISIONE DEI COSTI

4.A - CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIA:

BENE 1 - L'UNITA' IMMOBILIARE (L'ABITAZIONE):

TITOLI EDILIZI ORIGINARI: SI

- 1) Concessione Edilizia n° 28 del 18/04/1977;
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154 del 13/09/2007 per abuso commesso in difformità alla C.E. n° 28/1977 e relativo alla variazione della

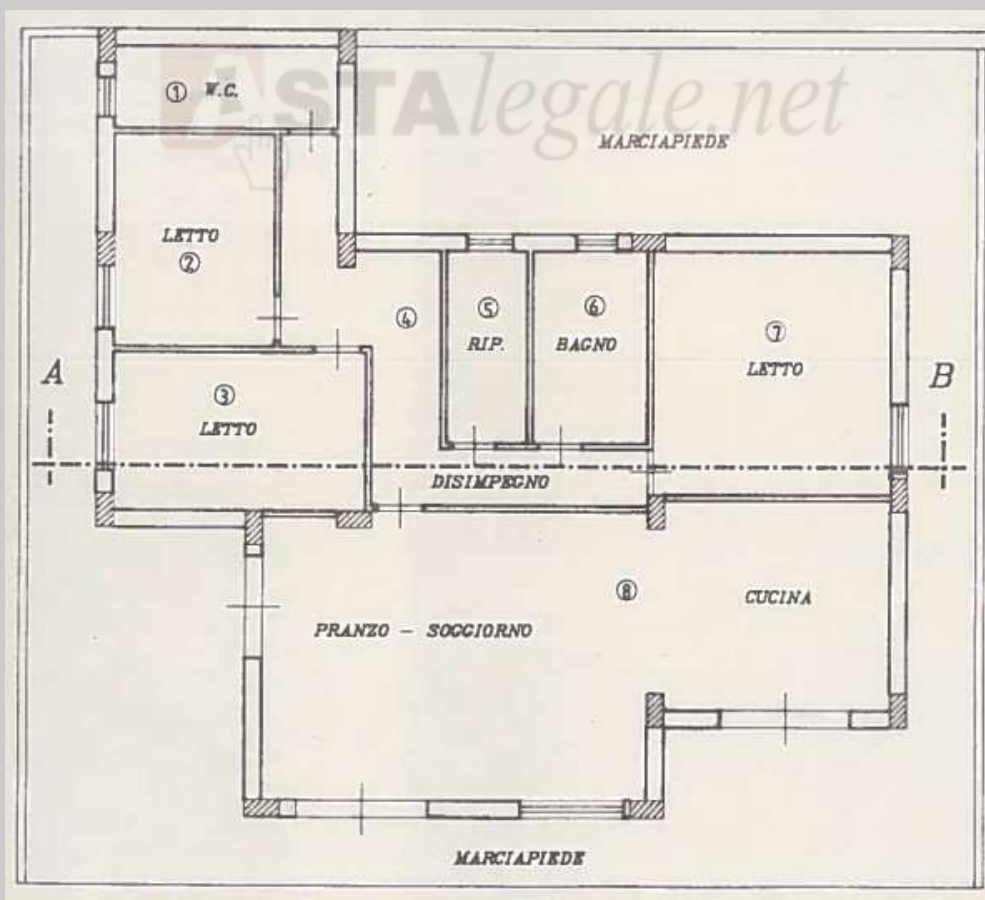
destinazione d'uso del piano seminterrato del fabbricato p.lla 1190, da *garage* ad abitazione;

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: NO

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI

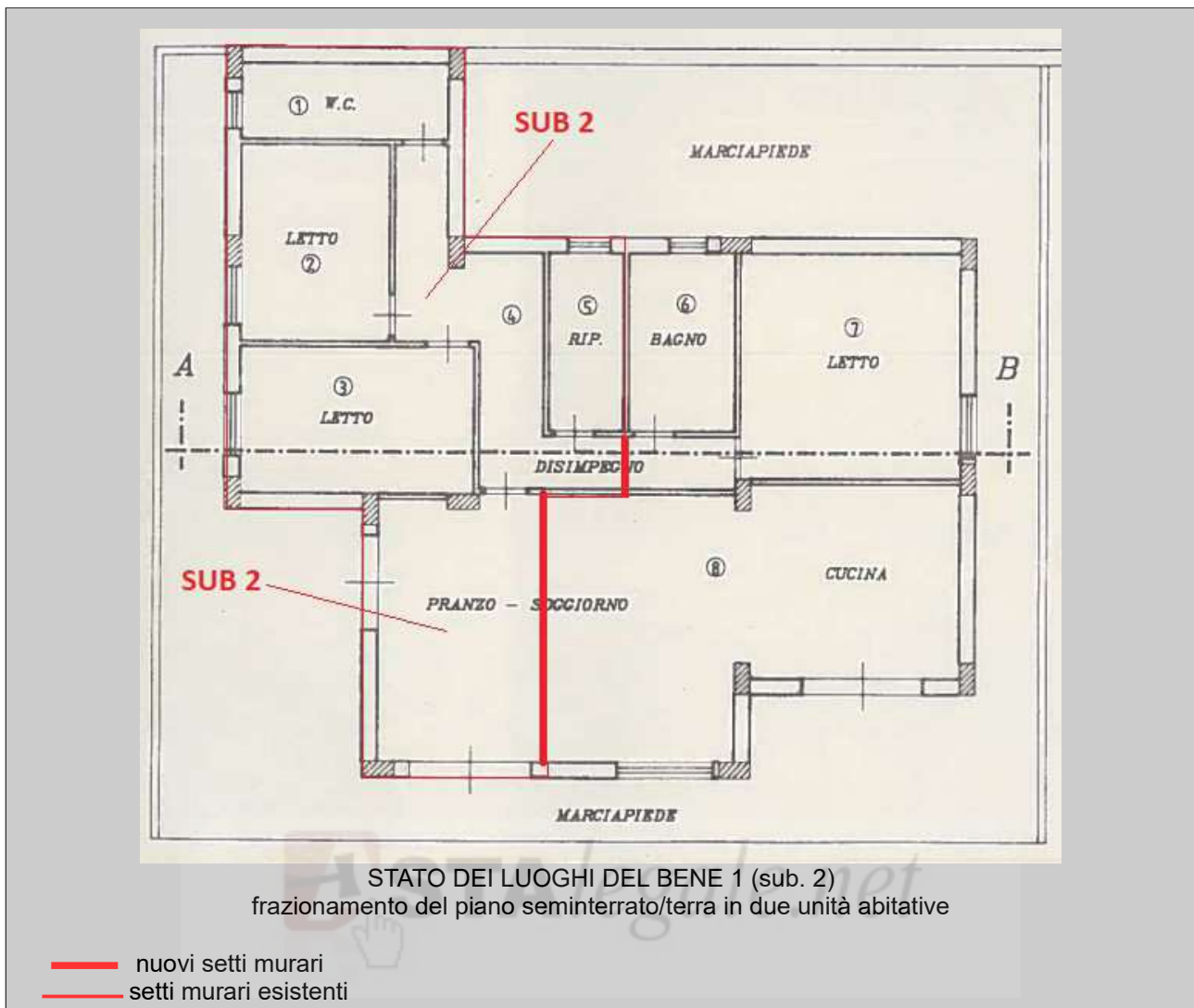
sussiste difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito con la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154/2007. Trattasi in particolare di:

- frazionamento dell'unità residenziale al piano terra/seminterrato da una a due unità abitative, apparentemente senza modifiche alle strutture e senza variazione dei prospetti almeno per l'odierno subalterno 2. In pratica, da una abitazione al piano terra autorizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154/2007 come cambio di destinazione d'uso, vengono realizzate due abitazioni.



STATO DI PROGETTO DEL BENE 1 (sub. 2)

C.E. in sanatoria n° 154/07: cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato/terra in unica abitazione



Verificata tale circostanza, l'esperto ha appositamente chiesto all'ufficio tecnico comunale l'esistenza di istanze di frazionamento e conseguenziali autorizzazioni/dinioghi, tuttavia all'ufficio tecnico non risultano istanze pregresse di frazionamento (vedasi All. F).

4.B - CONFORMITA'/DIFFORMITA' CATASTALE :

BENE 1 - L'UNITA' IMMOBILIARE (L'ABITAZIONE):

DIFFORMITA' CATASTALE: SI

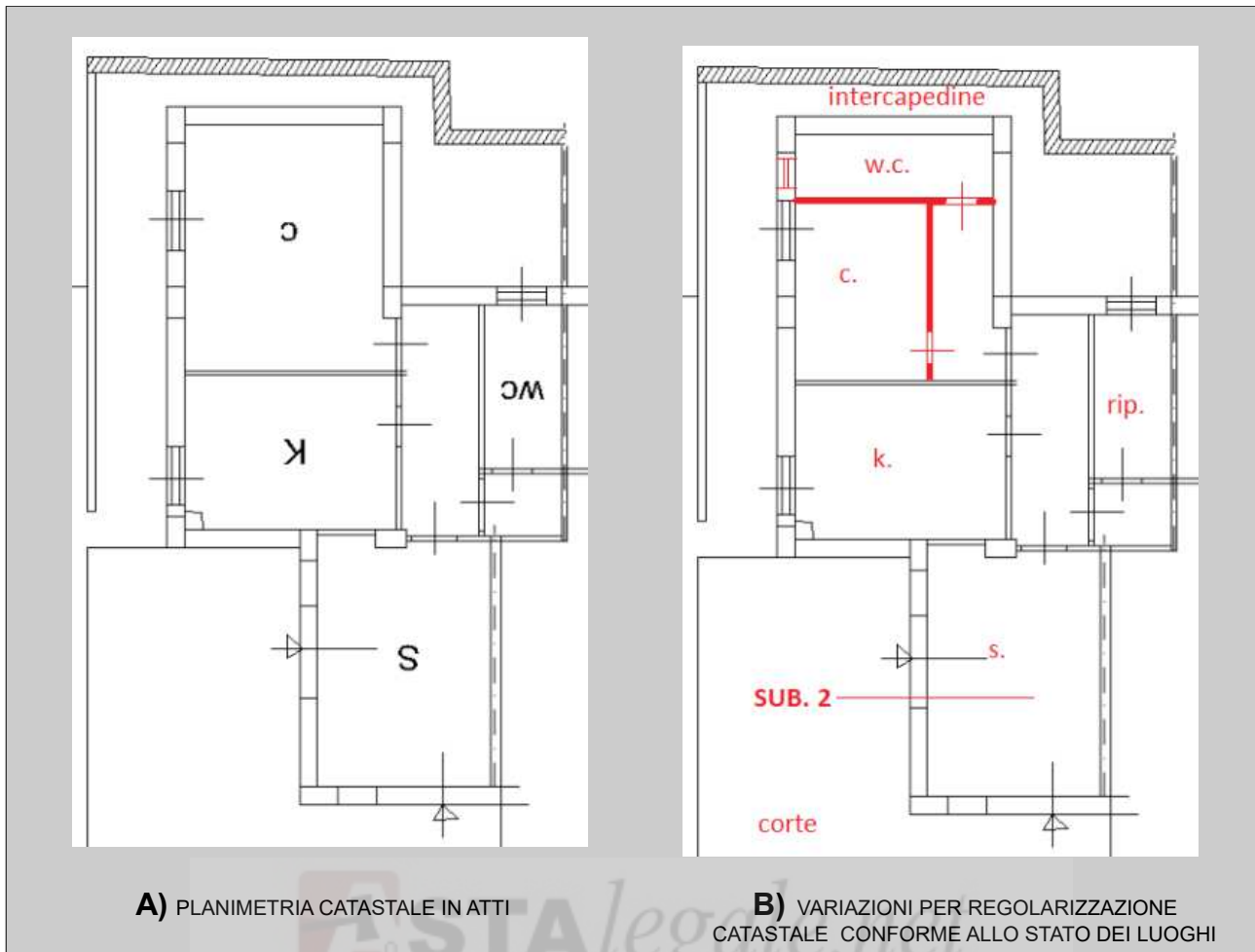
- 1) sussiste difformità generale tra i dati planimetrici rilevati in catasto e lo stato di progetto, poichè il sub. 2 catastale è frutto di frazionamento (incoerenza tra l'immobile accatastato e quello assentito);
- 2) sussiste difformità tra i dati planimetrici rilevati in catasto e lo stato dei luoghi (incoerenza tra l'immobile accatastato e lo stato dei luoghi) con uno stato dei luoghi del solo sub. 2 tuttavia rispondente al progetto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154/2007;

In ordine al punto 1) la difformità catastale è diretta conseguenza della difformità edilizia;

In ordine al punto 2) a seguito di accesso del 03/11/2023 l'esperto rilevava difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, classificabile come diversa distribuzione degli spazi interni:

STATO DEI LUOGHI

- 2.a) variazione di posizionamento del bagno e prolungamento del corridoio (come da progetto assentito);
- 2.b) riduzione della superficie della camera da letto (come da progetto assentito);
- 2.c) nuova apertura di finestra nel servizio igienico (come da progetto assentito);
- 2.d) variazione del posizionamento della finestra della camera (come da progetto assentito);
- 2.e) presenza di apertura di passaggio nel muro di confine tra le due abitazioni al piano seminterato (sub. 2 e confinante sub. 1);



E' evidente che le planimetrie catastali che rappresentano immobili diversi da quelli effettivamente utilizzati o autorizzati sul profilo urbanistico/comunale, generano confusione nella ricostruzione della conformità urbanistica dell'immobile e nella continuità degli atti urbanistici e catastali.

Di fatto la planimetria catastale in atti **A)** riporta una diversa distribuzione che non è mai stata realizzata.

BENE 2 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1376:

DIFFORMITA' CATASTALE: NO

BENE 3 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1378 : NO

DIFFORMITA' CATASTALE: NO

4C - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA :**BENE 1 - L'UNITA' IMMOBILIARE (L'ABITAZIONE):**

Si premette che la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154 del 13/09/2007, autorizzando il cambio di destinazione d'uso da *garage* ad abitazione, ha inteso assentire una attività di frazionamento dell'intero edificio a villino, originariamente autorizzato come villino bifamiliare e dunque poi autorizzato come villino trifamiliare per effetto del cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato in abitazione (oggi trasformato in villino quadrifamiliare in assenza di autorizzazione).

Appare utile riferire che l'atto di provenienza rogato il 20/09/2007 a favore dell'esecutata, avente ad oggetto l'immobile pignorato nella sua attuale configurazione catastale di sub. 2 (vedasi All. D Planimetria catastale e All. C Elaborato Planimetrico Catastale), trasferisce il bene menzionando il titolo abilitativo Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154 del 13/09/2007, il quale tuttavia prevedeva una sola abitazione al piano seminterrato.

Infatti, alla data dell'atto di compravendita il piano seminterrato era già stato frazionato in due unità abitative (sub. 1 e sub. 2), poichè la presentazione in catasto della planimetria del sub. 2 con categoria A/7 era già avvenuta il 03/09/2007, ovvero prima del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154 del 13/09/2007 e dunque difformemente ad essa.

Appare utile riferire che, su richiesta dell'esperto, l'ufficio tecnico non ha rinvenuto istanze pregresse di frazionamento e conseguenziali autorizzazioni (vedasi All. G5).

Tale circostanza, in futuro, potrebbe anche incidere sulla trasferibilità del bene prima della sua regolarizzazione.

La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sub. 2 non può essere eseguita in seno alla procedura, poiché andrebbe richiesta congiuntamente al

subalterno confinante sub. 1 estraneo alla presente procedura, subalterni entrambi derivanti dal frazionamento dell'abitazione assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154 del 13/09/2007.

In particolare detto sub. 1 confinante, risulterebbe essere stato venduto nella procedura R.G. Es. 46/2018 del Tribunale di Patti.

BENE 2 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1376:

Analogamente al BENE 3, l'attuale terreno p.lla 1376 deriva da un frazionamento del 24/08/2007, ovvero prima della vendita del 20/09/2007 a favore dell'esecutata. (vedasi All. A2 Visura Catastale).

Tale frazionamento non ha comportato edificazione, ma attribuzione di pertinenze ai subalterni del fabbricato già edificato.

Tale pertinenza (BENE 2) infatti è stata oggetto del trasferimento con atto del 20/09/2007 insieme al BENE 1 (abitazione).

BENE 3 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1378:

Analogamente al BENE 2, l'attuale terreno p.lla 1378 deriva da un frazionamento del 24/08/2007, ovvero prima della vendita del 20/09/2007 a favore dell'esecutata. (vedasi All. A3 Visura Catastale).

Tale frazionamento non ha comportato edificazione, ma attribuzione di pertinenze ai subalterni del fabbricato già edificato.

Tale pertinenza (BENE 3) infatti è stata oggetto del trasferimento con atto del 20/09/2007 insieme al BENE 1 (abitazione).

Per i motivi anzidetti si conferma criticità della regolarizzazione per la seguente fattispecie:

1) frazionamento non autorizzato di unità abitativa e di terreni pertinenti in verde agricolo, in vincolo idregeologico, in fascia di rispetto boschivo, in vincolo paesaggistico, prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria;

Allo stato odierno e futuro, appare imprescindibile il parere dell'ufficio tecnico comunale, tenuto conto che il frazionamento edilizio ha riguardato opere:

1.a) che sono state effettuate su un immobile in pendenza di sanatoria e successivamente sanato senza le ulteriori difformità;

1.b) che hanno interessato uguali categorie funzionali (da unica abitazione a due abitazioni);

1.c) che non avrebbero comportato aumento di cubatura nè modifiche dei prospetti almeno per il sub. 2 pignorato (a cui sono unicamente riferite le verifiche dell'esperto);

1.d) che non avrebbero prodotto modifiche sostanziali dei parametri edilizi ed urbanistici (oggetto di esclusiva verifica da parte dell'ufficio tecnico);

Tutto ciò premesso, nel solo caso in cui risultino soddisfatte tutte le ipotesi di regolarizzazione prima esposte, sia per l'abitazione che per i terreni, l'ufficio tecnico potrebbe ritenere sufficiente la presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo o in sanatoria, poichè i lavori effettuati hanno interessato le sole murature interne (suddivisione dell'originaria unità immobiliare in due appartamenti), fatti salvi diversi pareri ostativi sia di livello comunale che sovracomunale.

In aggiunta, si riferisce che in data 10/01/2008 (successivamente all'atto di trasferimento del 20/09/2007 a favore dell'esecutata) il Comune di Naso emetteva ordinanza di sospensione dei lavori negli immobili ricadenti nel complesso edilizio, compresa la p.lla 1190 costituente il villino in cui è ubicato l'odierno sub. 2 in oggetto (vedasi All. G4).

Ad oggi le future condizioni di regolarizzazione non possono essere previste dall'esperto estimatore con assoluta certezza, poichè lo stesso non può essere a conoscenza di eventuali ostacoli, anche con riferimento dell'agibilità, sia nel caso di parere di conformità complessiva di tutto il fabbricato che non



rientra nell'oggetto di verifica da parte dell'esperto, sia nel caso di parere di conformità parziale del sub. 2 (BENE 1) con riferimento alla rispondenza del subalterno agli obblighi generali delle strutture connesse.

I costi tecnico/professionali dell'attività di prima regolarizzazione potranno verosimilmente ammontare a :

- per la C.I.L.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) Tardiva in €. 2.000,00 ca. di costi tecnico/ professionali, oltre oneri di I.V.A. e cassa se dovuti, in €. 1.000,00 per sanzione pecuniaria, in €. 150,00 circa per diritti di istruttoria e varie, per un totale di circa €. 3.150,00 oltre oneri;

fatti salvi eventuali e ulteriori costi indeterminabili a priori, perché suscettibili di valutazione discrezionale da parte delle pubbliche amministrazioni chiamate ad esprimersi (ulteriori adempimenti tecnici, possibili sanzioni amministrative ovvero penali e oneri previste dagli aspetti vincolistici di livello sovracomunale);

Fin qui somma un probabile costo tecnico di base di €. 3.150,00, oltre oneri.

L'obbligatorietà di una tale procedura di prima regolarizzazione edilizia, riferita ai frazionamenti, attiene ad una attività vincolata della pubblica amministrazione (comunale e sovracomunale), volta alla applicazione di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta.

Stante la criticità della regolarizzazione edilizia, per effetto della complessità nella ricostruzione della continuità degli atti urbanistici e catastali, l'esperto estimatore non può fornire previsioni dotate di certezza assoluta, nè sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche.

Per tali motivi la parte acquirente all'atto dell'aggiudicazione e dell'assegnazione, dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, caratterizzato da criticità della regolarizzazione edilizia ed urbanistica per i seguenti motivi:

- eventuali tipologie di costi indeterminabili a priori, perché suscettibili di valutazione discrezionale da parte delle pubbliche amministrazioni chiamate ad esprimersi (ulteriori adempimenti tecnici, possibili sanzioni amministrative ovvero penali e oneri previste dagli aspetti vincolistici di livello sovracomunale);
- verosimile regolarizzazione edilizia congiuntamente al subalterno confinante, trasferito in altra procedura esecutiva;
- incertezza sui tempi e sull'ottenimento della conformità, sia per la presenza di ordinanza di sospensione dei lavori del 10/01/2008, ma anche per l'ottenimento dei pareri di altri enti preposti alla tutela vincolistica e/o comunque coinvolti;
- indeterminatezza della commerciabilità del bene prima della sua regolarizzazione a causa dell'incoerenza tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154 del 13/09/2007;

Pertanto la parte acquirente dovrà essere consapevole che tali circostanze hanno avuto una incidenza sul valore base d'asta, in termini di una congrua riduzione compensativa del valore di mercato, sia come costi tecnici, sia come percentuale di riduzione per assenza di garanzia per vizi.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 DPR n.380/2001 e di cui all'art.40 L. n.47/1985 e altre applicazioni.

4D - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE :

BENE 1 - L'UNITA' IMMOBILIARE (L'ABITAZIONE):

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

I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 500,00 di onorario professionale del redattore, oltre oneri di legge (per il rinnovo della pratica DO.C.FA. comprendente il rilievo metrico, la digitalizzazione, la presentazione della denuncia di variazione) e in €. 50,00 di diritti catastali su unico subalterno.

Sommando un probabile costo base di € 550,00, oltre oneri di legge.

La regolarizzazione catastale non può essere eseguita in seno alla procedura, poiché l'immobile pignorato, come già detto al precedente punto 2.e) della pag. 13, sebbene sia censito con un subalterno autonomo (sub. 2) è in diretto collegamento con il subalterno confinante (sub.1), oggetto di altra procedura e già trasferito, mediante presenza di passaggio nel muro di confine tra le due abitazioni.

QUESITO 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

BENE 1 – FABBRICATO E AREE CONNESSE P.LLA 1190

BENE 2 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1376

BENE 3 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1378

E' stata fatta opportuna istanza presso l'ufficio tecnico comunale per il rilascio di certificati di destinazione urbanistica. In data 05/02/2024 e 19/07/2024 l'ufficio notificava i detti certificati secondo cui le tre particelle afferenti ai tre beni ricadono:

IN RELAZIONE AL CONTENUTO DEL VIGENTE PDF APPROVATO CON D.A. N. 190/79 DEL 13.11.1979:

1. le particelle n. 1190, 1376 e 1378 del foglio di mappa catastale n. 2 del Comune di Naso, ricadono in Zona "E" Agricola del vigente Programma di Fabbricazione;

IN RELAZIONE AL REGIME VINCOLISTICO:

2. le particelle n. 1190, 1376 e 1378 del foglio di mappa catastale n. 2 del Comune di Naso, ricadono in area percorsa da incendio del 2020;
3. le particelle n. 1190, 1376 e 1378 del foglio di mappa catastale n. 2 del Comune di Naso, ricadono in area sottoposta a “vincolo idrogeologico”;
4. le particelle n. 1190, 1376 e 1378 del foglio di mappa catastale n. 2 del Comune di Naso, ricadono in area qualificata “fascia di rispetto dal bosco” ai sensi dell’art. 16 del D. Lgs. N. 34 del/2018 (ex 227/2001);
5. le particelle n. 1190, 1376 e 1378 del foglio di mappa catastale n. 2 del Comune di Naso, ricadono in area sottoposta a “Vincolo Paesaggistico” ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 lett.G;

Vedasi All.- H e All. - H1

QUESITO 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

1. **BENE 1):** *abitazione in villino in C.da Bagnara snc, iscritta al N.C.E.U. di Naso al foglio 2, p.lla 1190, sub. 2, P.T, cat. A/7;*
2. **BENE 2):** *terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.lla 1376;*
3. **BENE 3):** *terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.lla 1378;*

QUESITO 7

QUOTE IN TITOLARITA'

BENE 1 - L'UNITA' IMMOBILIARE (L'ABITAZIONE): 1/1 piena proprietà;

BENE 2 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1376: 1/1 piena proprietà;

BENE 3 - TERRENO PERTINENZIALE P.LLA 1378: 1/1 piena proprietà;

QUESITO 8**PROVENIENZE, VINCOLI E ONERI****8.1) PROVENIENZE:**

I beni oggetto della procedura risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della parte esecutata, che li ha acquistati da con atto di compravendita del 20/09/2007, rep./racc., al rogito del Notaio in Palermo dott. trascritto a Messina in data al n. di formalità.

Al dante causa erano pervenuti con atto di compravendita del 7.04.1973 rep. al rogito del Notaio in S. Angelo di Brolo dott., trascritto a Messina in data ai nn. di formalità e con atto di compravendita del 19.02.1974 rep. al rogito del Notaio in S. Angelo di Brolo dott. trascritto a Messina in data al n. di formalità.

Ad ogni modo, si rinvia al modulo di controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.m, depositato agli atti del fascicolo telematico, al certificato ipotecario speciale e al FASC. C – CHECK LIST.

8.2) VINCOLI E ONERI DERIVANTI DA FORMALITA' AL 11/09/2023:

-Ipoteca volontaria di primo grado a favore di S.p.A. contro la debitrice esecutata per €. 370.000,00 iscritta in data 08/10/2007 ai nn. a garanzia del finanziamento di cui al contratto di mutuo stipulato il 20/09/2007 al rogito del Notaio in Palermo, rep.racc. registrato in Palermo in data 01/10/2007 al n., per un montante di €. 185.000,00.

-Pignoramento immobiliare trascritto il 18/09/2023 al n. a favore di Unicredit S.p.A. contro la debitrice esecutata.

8.3) VINCOLI E ONERI DERIVANTI DA DEMANIALITA' E ALTRO:

E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Regionale Demanio Trazzere

in data 24/11/2023. In data 28/11/2023 l'ufficio predetto riscontrando la richiesta comunicava l'assenza di demanialità di tipo trazzerale sulle p.lle 1190, 1376, 1378 del foglio 2 di Naso.

E' stata fatta opportuna istanza presso il Commissariato Regionale per la Liquidazione degli Usi Civici in data 24/11/2023. In data 07/12/2023 l'ufficio predetto riscontrando la richiesta, comunicava l'impossibilità di rilasciare in tempi brevi certificazioni puntuali relativamente agli usi civici in territorio di Naso (Me), di fatto non fornendo alcuna certezza in merito.

Non esiste amministrazione condominiale del complesso residenziale.

QUESITO 9

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

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

STIMA DEL BENE 1

COMPARABILI 1

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia

delle Entrate, del comune di Naso (Me) alla data più aggiornata, ovvero il primo semestre dell'anno 2023 e per il codice di fascia/zona R1 (extraurbana). Pertanto, dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona R1 è risultato che il prezzo medio di immobili, con caratteristiche simili a quello in oggetto (abitazioni in villino), è pari ad **€. 770,00/mq**, variando tra un massimo di €. 900,00/mq e un minimo di €. 640,00. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

COMPARABILI 2

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili con caratteristiche economiche simili a quello pignorato (abitazioni in villino) e ubicati nella stessa zona extraurbana, è pari ad **€.648,00/mq**, variando tra un minimo di €. 511,00/mq e un massimo di €. 785,00/mq .

Stante il discostamento tra i prezzi medi dei precedenti comparabili 1 e 2, l'esperto ha prudenzialmente proceduto determinando la media dei prezzi unitari medi pari ad **€. 709,00/mq** che costituirà il prezzo medio della stima.

COMPARABILI 3

Non sono state reperite offerte nel libero mercato locale di immobili nella stessa zona e/o con caratteristiche intrinseche ed estrinseche omogenee al bene in oggetto. Sono state altresì reperite offerte nel mercato delle aste giudiziarie collegate al Tribunale di Patti. Queste ultime offerte, in quanto disallineate dai valori del libero mercato, poichè oggetto di riduzioni del valore unitario per costi di regolarizzazione delle difformità edilizie, costituiranno oggetto di comparazione finale con le risultanze della stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

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

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

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

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

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione con usuale superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni. Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno. Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

SUPERFICIE COMMERCIALE BENE 1 (ABITAZIONE):**CALCOLO SUP. COPERTA LORDA :**

-sup. coperta netta : 62,07 mq ;

- sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini: 3,11 mq ;
- sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 7,92 mq ;
- sup. derivante da metà proiezione mura perimetrali confinanti: 0,45 mq ;

TOT. Sup. coperta lorda **73,55 mq**

CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI/INDIRETTI:

- Corte/Giardino

sup. 180,60 mq, stimabile al 10% fino alla concorrenza della superficie coperta lorda del piano terra e al 2% per l'eccedenza.

Per cui:

$$73,55 \text{ mq} \times 0,10 = 7,35 \text{ mq}$$

$$180,60 \text{ mq} - 73,55 \text{ mq} = 107,05 \text{ mq}$$

$$107,05 \times 0,02 = 2,14 \text{ mq}$$

$$7,35 \text{ mq} + 2,14 \text{ mq} = \underline{\underline{9,49 \text{ mq}}}$$

- intercapedine (indiana)

stimabile per un 1/3 della sua superficie di 22,87 mq (alla stregua di un balcone) e pertanto pari a:

$$22,87 \text{ mq} : 3 = \underline{\underline{7,62 \text{ mq}}}$$

Per cui:

TOT. Sup. accessori diretti **17,11 mq**

Totale sup. Commerciale BENE 1 **90,66 mq**

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

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

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

Coefficienti di correzione relativi all'abitazione:

K1 = 0,92	Per tipologia quadrifamiliare
K2 = 0,93	Per esposizione scarsamente assolata (Nord).
K3 = 0,80	Per piano terra/seminterrato.
K4 = 0,95	Per altezza dei soffitti inferiore a 2,90 mt .
K5 = 0,96	Per prospetti su due lati.
K6 = 1,10	Per vista libera sul verde e panoramica.
K7 = 1,00	Per assenza di impianti sportivi privati.
K8 = 0,90	Per stato conservativo interno scadente/pessimo.
K9 = 0,90	Per stato conservativo esterno scadente/pessimo.
K10 = 1,00	Per assenza di servizi e beni comuni.

Il prodotto dei K è pari a 0,5562

Attribuendo a **Vm** il valore unitario ottenuto dall'indagine di mercato pari ad **€ 709,00/mq** avremo:

$$Vv/mq. = € 709,00/mq \times 0,5562 = € 394,34/mq.$$

$$Vv = € 394,34/mq \times 90,66 \text{ mq} = \mathbf{€ 35.751,39}$$

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

VALORE VENALE DEL BENE 1 (al lordo delle detrazioni) = € 35.751,39

STIMA DEL BENE 2

sup. di 604,00 mq, terreno agricolo seminativo arborato:

La stima è stata opportunamente condotta mediante la consultazione dell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Exeo Edizioni, unica banca dati finalizzata a monitorare l'andamento dei valori agricoli dell'intero territorio nazionale, su base comunale. Detti valori vengono unicamente riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, ovvero escludendo l'influenzabilità di fattori extra agricoli e perciò rappresentando valori colturali ordinari, minimi e massimi, legati al solo merito agricolo dei terreni.

E' stata effettuata una interrogazione nel Comune di Naso (Me) per l'annualità più recente 2023, secondo la qualità catastale di "seminativo" e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene, quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza. Per cui:

-PREZZO MINIMO €/ha: €. 1.100,00/ha (€. 1,10/mq)

-PREZZO MASSIMO €/ha:€. 24.000,00/ha (€. 2,40/mq)

PREZZO DI STIMA O.V.A./PREZZO UNITARIO O.V.A. = €. 15.834,00/ha
ovvero per un prezzo unitario pari a €. 1,58/mq approssimabile ad €. 1,60/mq

Pertanto: $V_v = €. 1,60/mq \times 604,00 \text{ mq} = €. 966,40$

VALORE VENALE DEL BENE 2 (al lordo delle detrazioni) = €. 966,40

STIMA DEL BENE 3

sup. di 63,00 mq, terreno agricolo seminativo arborato:

La stima è stata opportunamente condotta mediante la consultazione dell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Exeo Edizioni, unica banca dati finalizzata a monitorare l'andamento dei valori agricoli dell'intero territorio nazionale, su base comunale.

Detti valori vengono unicamente riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, ovvero escludendo l'influenzabilità di fattori extra agricoli e perciò rappresentando valori colturali ordinari, minimi e massimi, legati al solo merito agricolo dei terreni.

E' stata effettuata una interrogazione nel Comune di Naso (Me) per l'annualità più recente 2023, secondo la qualità catastale di "seminativo" e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene, quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza.

Per cui:

-PREZZO MINIMO €/ha: €. 1.100,00/ha (€. 1,10/mq)

-PREZZO MASSIMO €/ha:€. 24.000,00/ha (€. 2,40/mq)

PREZZO DI STIMA O.V.A./PREZZO UNITARIO O.V.A. = €. 15.834,00/ha

ovvero per un prezzo unitario pari a €. 1,58/mq approssimabile ad €. 1,60/mq

Pertanto: $V_v = €. 1,60/mq \times 63,00 \text{ mq} = €. 100,80$

VALORE VENALE DEL BENE 3 (al lordo delle detrazioni) = €. 100,80

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (AL LORDO DELLE DETRAZIONI)	
BENE 1 (ABITAZIONE) <i>abitazione in villino in C.da Bagnara snc, iscritta al N.C.E.U. di Naso al foglio 2, p.lla 1190, sub. 2, P.T, cat. A/7;</i>	€. 35.751,39
BENE 2 (TERRENO) <i>terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.lla 1376;</i>	€. 966,40
BENE 3 (TERRENO) <i>terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.lla 1378;</i>	€. 100,80
	€. 36.818,59

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

Al fine di rendere comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di mercato prima trovato è consuetudine applicare una riduzione in percentuale pari ad una aliquota del valore venale del 15%.

Tale riduzione si applica per la mancata operatività della garanzia per vizi nella vendita forzata e per le seguenti motivazioni e/o altro:

- 1) riduzione compensativa del valore per la criticità della regolarizzazione edilizia, per eventuali tipologie di costi indeterminabili a priori, perché suscettibili di valutazione discrezionale da parte delle pubbliche amministrazioni chiamate ad esprimersi (ulteriori adempimenti tecnici, possibili sanzioni amministrative ovvero penali e oneri previste dagli aspetti vincolistici di livello sovracomunale), per i tempi incerti per l'ottenimento della conformità, per l'indeterminatezza della commerciabilità del bene prima della sua regolarizzazione a causa dell'incoerenza tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154 del 13/09/2007.
- 2) eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione;

Pertanto si avrà : € 36.818,59 X 15% = € 5.522,78

Pertanto applicando la detrazione al valore di mercato del lotto prima trovato, si avrà: € 36.818,59 - € 5.522,78 = € 31.295,80

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (AL NETTO DELLE DETRAZIONI PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI)	
BENE 1 (ABITAZIONE) <i>abitazione in villino in C.da Bagnara snc, iscritta al N.C.E.U. di Naso al foglio 2, p.IIa 1190, sub. 2, P.T, cat. A/7;</i>	€. 30.388,68
BENE 2 (TERRENO) <i>terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.IIa 1376;</i>	€. 821,44
BENE 3 (TERRENO) <i>terreno pertinenziale iscritto al N.C.T. di Naso al foglio 2, p.IIa 1378;</i>	€. 85,68
	€. 31.295,80

A tale valore complessivo del lotto, andrà detratto:

1. il valore stimato dei costi di prima legittimazione edilizia di livello comunale, pari ad €. 3.150,00 (sanzione, diritti comunali, competenze tecnico/professionali);
2. il valore dei costi di regolarizzazione catastale pari ad €. 550,00 (diritti catastali e competenze tecnico/professionali);

Pertanto si avrà :

€. 31.295,80 - €. 3.700,00 = €. 27.595,80

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO = €. 27.595,80

Procedendo con una comparazione dei risultati dell'analisi di mercato delle più recenti aste giudiziarie collegate al Tribunale di Patti, verrà individuato il prezzo medio di vendita base d'asta, di immobile con caratteristiche economiche simili a quello pignorato (abitazione in villino nello stesso complesso immobiliare):

1. €. 280,97/mq (esclusi terreni di pertinenza) e al netto delle detrazioni della vendita giudiziaria per alta criticità della regolarizzazione nello stesso complesso immobiliare (F. 2, p.IIa 1189, €. 15.172,50 per 54 mq, R.G. es. 88/2016);

Fatte salve le sostanziali differenze dovute alle diverse modalità di stima e alle diverse superfici commerciali e procedendo con una comparazione per grandi linee del valore base d'asta del solo BENE 1 (ABITAZIONE), questo è pari ad €. 26.688,68 (€. 30.388,68 - €. 3.700,00) che diviso la superficie commerciale di 90,66 mq fornirà un valore base d'asta pari ad €. 294,38/mq, sufficientemente in linea con i risultati dei comparabili giudiziari.

QUESITO 10

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di lotto unico con tre beni non separabili ai fini dell'accessibilità dell'abitazione.

QUESITO 11

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta vuoto e disabitato.

QUESITO 12

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

E' stata fatta formale istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 23/10/2023. In data 03/11/2023 l'ufficio predetto riscontrava la richiesta durante l'accesso agli atti, riferendo circa l'assenza di espropri.

QUESITO 13

MAPPE E PLANIMETRIE

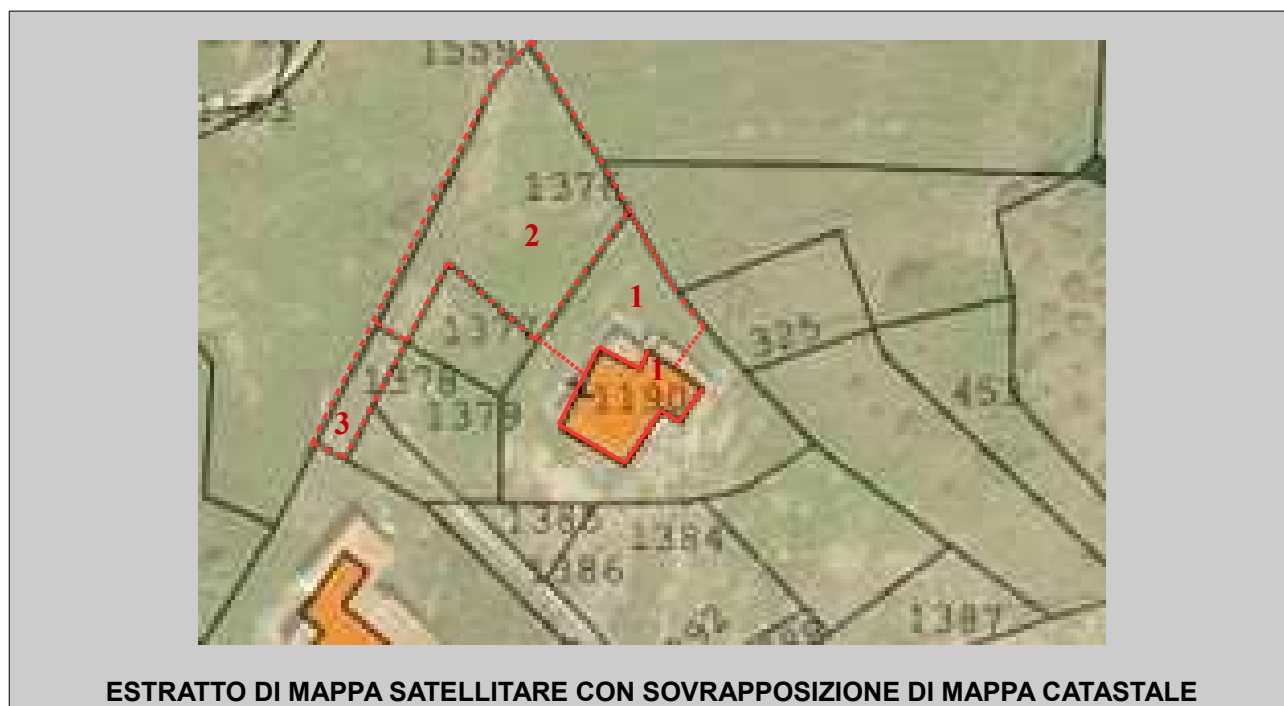
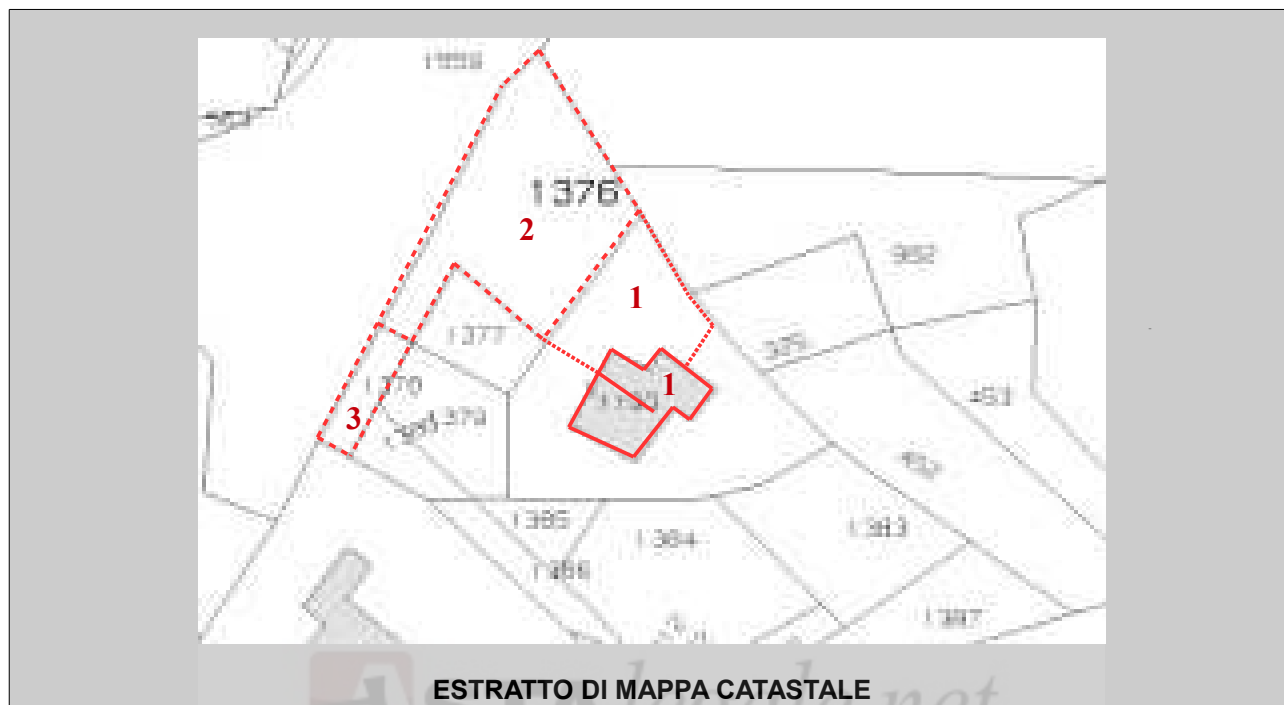




IMMAGINE SATELLITARE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE CON LE QUATTRO VILLE

ASTAlegale.net



IMMAGINE SATELLITARE CON PARTICOLARE DELLA VILLA BIFAMILIARE BENE 1, P.LLA 119





IMMAGINE SATELLITARE CON PARTICOLARE DELLA VILLA BIFAMILIARE BENE 1, P.LLA 1190

QUESITO 14

FOGLIO DI SINTESI DEL BENE

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

QUESITO 15

PERIZIA VERSIONE PRIVACY

E' stato redatto un apposito fascicolo della perizia privo delle generalità del debitore e di soggetti terzi, chiamato "PERIZIA FASCICOLO A – PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY".

QUESITO 16

CHECK LIST

E' stato redatto preliminare e apposito modulo di controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.m, di concerto con il custode giudiziario e depositato con esito positivo agli atti del fascicolo telematico in data 27/10/2023 aggiornato e confluito nell'allegato alla consulenza con l'indicativo "PERIZIA FASCICOLO C – CHECK LIST".

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

N.B.:

la consulenza è inscindibilmente composta da:

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

e dai seguenti allegati contenenti generalità della debitrice e di terzi:

All. A (A1, A2, A3) - Visura catastale BENE 1, BENE 2, BENE 3;

All. B - Stralcio di mappa catastale BENE 1, BENE 2, BENE 3;

All. C - Elaborato planimetrico catastale BENE1;

All.C1 – Mappe catastali in sovrapposizione;

All. D - Planimetria catastale BENE 1;

All. E1 - Immagini esterne BENE 1, BENE 2, BENE 3;

All. E2 - Immagini interne BENE 1;

All. E3 – Immagini satellitari BENE 1, BENE 2, BENE 3;

All. F - Riscontro Ufficio Tecnico Comunale di Naso per accesso agli atti e Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. G1 - Concessione Edilizia n° 28/77;

All. G2 – Concessione Edilizia in Sanatoria n° 154/2007;

All. G3 - Nota di trascrizione C.E. in S. 154-2007;

All. G4 - Ordinanza Sospensione Lavori 01-2008;

All. G5 - Riscontro UTC Naso per terzo accesso agli atti;

All. H – Certificato di Destinazione Urbanistica n° 1 (terreni);

All. H1 - Certificato di destinazione Urbanistica n° 2 (completo dei 3 beni);

All. I - Atto di provenienza;
All. L - Riscontro ufficio Demanio Trazzere;
All. M - Riscontro ufficio Usi Civici;
All. N - Comparabili e Banche Dati;

Con Ogni Osservanza

Patti, li 18/07/2024

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

