

TRIBUNALE DI PATTI (ME)
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. ES. 74/2022

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
DOTT. GIANLUCA ANTONIO PELUSO

CUSTODE GIUDIZIARIO
AVV. TIZIANA MASTRANTONIO

PERIZIA FASCICOLO A
PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO CON DUE BENI

CONSULENZA ESTIMATIVA PER LA RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI UN APPARTAMENTO (VIA ROMA N° 11, FOGLIO 63, P.LLA 547, SUB. 3) E DI UN MAGAZZINO (VIA ROMA N° 9, FOGLIO 63, P.LLA 547, SUB 2) SITI NEL COMUNE DI PATTI (ME)

BENE A
(APPARTAMENTO PIANO 1° - 2°)



BENE B
(MAGAZZINO PIANO TERRA)



L'ESPERTO ESTIMATORE
ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO

PATTI
08/09/2023



PERIZIA FASCICOLO A PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY

PREMESSA :

Il sottoscritto Architetto Vincenzo De Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, dott. Gianluca Antonio Peluso , giusta nomina in dispositivo di fissazione di udienza del 16/02/2023 e giusto giuramento telematico del 21/02/2023, per redigere perizia tecnico/estimativa sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento di cui al R.G.Es. n° 74/2022 promosso da BRAMITO SPV S.R.L. e per essa da FIRE S.p.A. Contronata a Patti il,, residente in Patti alla Via.....;

dichiara

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

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

All'atto del controllo preliminare la documentazione risultava completa come da modulo di controllo già depositato in data 13/03/2023 e successive integrazioni del pignorante.



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

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

- 1. Appartamento in Patti alla Via Roma n° 13 (oggi 11), iscritto al N.C.E.U. di Patti al foglio 63, p.Ila 547, sub. 3, cat. A/4;**
- 2. Magazzino in Patti alla Via Roma n° 9, iscritto al N.C.E.U. di Patti al foglio 63, p.Ila 547, sub. 2, cat. C/2;**

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

Ulteriori precisazioni circa l'individuazione delle unità immobiliari, si sono rese possibili in seguito all'accesso nei beni. L'atto di pignoramento aggredisce il subalterno 3 e 2 della stessa p.Ila 547, conformemente ai dati catastali esistenti.

Tuttavia sussiste una discrasia in merito a dette particelle, infatti la stessa relazione notarile certifica che alla debitrice appartengono :

- 1) F. 63, p.Ila 547 sub. 3, graffato alla p.Ila 56 sub.2;**
- 2) F. 63, p.Ila 547 sub. 2;**

Il C.T.U. richiamando le planimetrie catastali ha verificato che F. 63, p.Ila 547 sub. 3 e F. 63, p.Ila 56 sub 2, riportano graficamente lo steso piano 1° dell'abitazione, pur censendola come Via Roma n° 13 piano 1° e piano 2°.

Mentre alla planimetria catastale F. 63, p.Ila 547 sub. 2 (magazzino) viene riportato graficamente sia il magazzino al piano terra censito correttamente come Via Roma 9 piano terra, sia il piano 2° (soffitta) dell'abitazione, censito erroneamente come Via Roma 9 piano terra (vedasi pag. 12 e 13).

E' evidente che sussistono delle discrasie catastali che tuttavia non hanno impedito, l'identificazione dei subalterni.



Ad ogni modo la visura storica riporta correttamente i dati identificativi delle suddette unità immobiliari.

In pratica vi è una sovrapposizione grafica del dato censuale F. 63, p.lla 547 sub. 2, che individua due planimetrie diverse, il magazzino al piano terra e il piano 2° dell'abitazione (soffitta).

Invero trattasi di un errore forse risalente alla presentazione catastale del 1939, infatti l'identificativo F. 63, p.lla 547 sub. 2, dovrebbe graficamente rappresentare il solo magazzino su strada, come da elenco catastale immobili della p.lla 547.

Pertanto tenuto conto:

- 1. che le planimetrie catastali del 1939, andrebbero comunque aggiornate quale onere dell'aggiudicatario, in conseguenza delle difformità catastali riscontrate;**
- 2. della complessità di una correzione catastale *ante* vendita (che coinvolgerebbe entrambi i subalterni), per la difficoltà/impossibilità dei rilievi planimetrici stante le precarie condizioni degli immobili e le consistenti variazioni apportate;**
- 3. per l'aumento dei costi e dei tempi della procedura;**

l'esperto propone un lotto unico di vendita basato sui dati catastali in pignoramento, che insieme comprendono complessivamente tutte le planimetrie catastali dei due beni, onerando l'eventuale acquirente della regolarizzazione catastale.

Sussiste un ulteriore errore nel numero civico 13 del F. 63, p.lla 547 sub. 3, graffiato alla p.lla 56 sub.2 (abitazione), che nello stato dei luoghi è contrassegnato come 11 (correttamente in quanto successivo al n° 9 del confinante magazzino).

Corretto appare invece il numero civico 9 del F. 63, p.lla 547 sub. 2 (magazzino).

Le due unità immobiliari si trovano nell'edificio individuato sui luoghi in data 22/04/2023 che secondo l'estratto di mappa catastale riporta i seguenti confini:

1. L'appartamento ricompreso nel fabbricato p.lla 547, confina a Nord con fabbricato in aderenza p.lla 548, ad Est con Via Roma, a Sud con fabbricato p.lla 543, ad Ovest sempre con fabbricato p.lla 543;



2. Il magazzino al piano terra ricompreso nel fabbricato p.lla 547, confina a Nord con fabbricato in aderenza p.lla 548, ad Est con Via Roma, a Sud con fabbricato p.lla 543, ad Ovest sempre con fabbricato p.lla 543;

LOTTI:

Per quanto prima evidenziato si propone un lotto unico comprendente il Bene A e il Bene B.

1) **BENE A: Appartamento al piano 1° e 2°;**

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

IMMAGINI BENE A APPARTAMENTO (estratto dell'allegato I)





IMMAGINI BENE B MAGAZZINO (estratto dell'allegato L)



QUESITO 2**DESCRIZIONE DEI BENI****L'UNITA' EDILIZIA**

(IL FABBRICATO COMUNE AD ENTRAMBI I BENI)

Trattasi, apparentemente, di un vecchio edificio con tipologia a schiera di tipo unifamiliare con un unico corpo scala che serve una sola unità immobiliare.

L'immobile risulta censito in catasto nel 1939 e dunque costruito precedentemente. Trattasi verosimilmente di struttura in muratura portante, con solai latero cementizi e coperture in parte piana con terrazzo di arretramento e in parte co tetto a falda e tre elevazioni fuori terra.

L'accesso su strada risulta contrassegnato dal numero civico 11 e non 13;

Lo stato fisico complessivamente appare in mediocri condizioni di conservazione, per presenza di distacchi di intonaco ed esfoliazione dello strato di idropittura, e per uno stato di generale ammaloramento delle strutturali visibili (soletta del balcone ad aggetto ed altro).

Lo stato d'uso appare in cattive condizioni di conservazione di tutte le componenti edilizie e dei prospetti, degli intonaci, delle tinte, degli infissi esterni, stante lo stato di abbandono dell'edificio;

BENE A

Bene: Appartamento in Patti alla Via Roma n° 11, iscritto al N.C.E.U. di Patti al foglio 63, p.lla 547, sub. 3, cat. A/4;

Tipologia: appartamento per civile abitazione in fabbricato con tipologia architettonica degli edifici a schiera, ovvero tipologia unifamiliare caratterizzata da un vano scala che serve almeno un appartamento anche su più piani;

Ubicazione: Patti alla Via Roma n° 11;

Accessi all'unità edilizia: unico accesso su strada con portoncino di ingresso lungo la Via Roma;



Accessi all'unità immobiliare: l'appartamento si sviluppa su due elevazioni, lungo un corpo scala unico, oltre ad una piccola rampa interna all'appartamento del primo piano che conduce al secondo piano;

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

Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): -

Parti comuni: -

Dotazioni condominiali: -

Contesto urbano: zona di centro storico del comune di Patti, nei pressi di Piazza Mercato. Dunque una zona considerata, ai fini estimativi, come centro urbano sufficientemente dotato di servizi e attrezzature.

DESCRIZIONE

L'abitazione è così composta:

PIANO PRIMO

- 1) ingresso con portoncino sulla Via Roma 11 e rampa unica al piano superiore;
- 2) tavoliere d'arrivo con ingresso all'appartamento;
- 3) corridoio;
- 4) camera con balcone a prospetto;
- 5) camera con balcone a prospetto;
- 6) cameretta con scala in legno per il piano superiore;
- 7) servizio igienico;
- 8) vano soggiorno;

PIANO SECONDO

- 1) corpo scala;
- 2) vano cucina;
- 3) vano disimpegno;
- 5) servizio igienico/lavanderia;
- 6) terrazzo con tettoia;



- impianto elettrico sottotraccia non funzionante;
- impianto idrico sanitario sottotraccia non funzionante;

Non è possibile una descrizione più dettagliata dell'abitazione a causa dello stato di estremo degrado delle componenti edilizie:

Lo stato fisico dell'appartamento è in pessime condizioni poichè per quanto visibile si ravvisano danni alle strutture portanti e/o agli intradossi dei solai (parziali distacchi di intonaco anche interessati da sfondellamenti) e delle murature recanti notevoli distacchi di intonaco, nonchè un consistente quadro fessurativo, distacchi di intonaco nei sottobalconi, ecc.;

Lo stato d'uso dell'appartamento complessivamente è in una condizione di completo degrado, per abbandono e inabitabilità dell'abitazione (marcescenza delle parti lignee, inagibilità della scaletta in legno di comunicazione interna tra primo e secondo piano, umidità diffusa con formazioni biologiche a muffe di vario genere, lesioni e crolli dei controsoffitti con strutture lignee a vista, lesioni delle tramezzature, distacchi dei rivestimenti parietali in ceramica, ossidazione avanzata dei parapetti in ferro dei balconi, ecc.);

BENE B

Bene: Magazzino in Patti alla Via Roma n° 9, iscritto al N.C.E.U. di Patti al foglio 63, p.lla 547, sub. 2, cat. C/2;

Tipologia: magazzino terrano in fabbricato con tipologia architettonica degli edifici a schiera, ovvero tipologia unifamiliare caratterizzata da un vano scala che serve almeno un appartamento anche su più piani;

Ubicazione: Patti alla Via Roma n° 9;

Accessi all'unità edilizia: un accesso su strada con portoncino di ingresso;

Accessi all'unità immobiliare: un accesso su strada con saracinesca scorrevole a grate in ferro ;



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

Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): -

Parti comuni: -

Dotazioni condominiali: -

Contesto urbano: zona di centro storico del comune di Patti, nei pressi di Piazza Mercato. Dunque una zona considerata, ai fini estimativi, come centro urbano sufficientemente dotato di servizi e attrezzature.

DESCRIZIONE

Il magazzino è così composto:

- 1) vano unico principale;
- 2) vano retrobottega;

Si specifica che non è stato possibile entrare nel magazzino, per l'impossibilità di aprire la saracinesca la quale è protetta da una solida rete metallica fissata alla muratura esterna e priva di sistema di apertura. Detta rete fissa è stata apposta per evitare l'accumulo di rifiuti all'interno del locale.

Le immagini fotografiche sono state tratte dalla finestrella che comunica con l'androne dell'ingresso dell'abitazione.

QUESITO 3

DATA DI REALIZZAZIONE DEL BENE (EDIFICIO NEL QUALE SONO RICOMPRESI I DUE LOTTI)

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

Tuttavia l'edificio risulta esistente già al 1939 data dell'inserimento in catasto e dunque probabilmente di edificazione antecedente.



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

CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIA DELL'EDIFICIO:

TITOLI EDILIZI ORIGINARI: nessuno;

ALTRI TITOLI EDILIZI SUCCESSIVI ALL'EDIFICAZIONE: progetto per modifica del prospetto autorizzato il 21/10/1963;

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: nessuno;

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI, poiché sussistono variazioni tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito per l'autorizzazione alle modifiche di prospetto. Tali difformità, diversa distribuzione interna dei vani e aumento della superficie coperta utile, vengono di seguito riferite.

VERIFICA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6, DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985 O DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001 (GIÀ ART. 17, COMMA 5, DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985).

Ai fini di una eventuale istanza di condono, che l'aggiudicatario vorrebbe eventualmente presentare, occorrerà verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 40 della L. 47/85.

Tenuto conto che le ragioni del credito possono essere fatte risalire alla data della stipula del contratto di conto corrente del 13/02/2001, oggetto poi di Decreto Ingiuntivo n° del, R.G. del Tribunale di Patti, reso esecutivo il 30/03/2021 cron./2021, tali ragioni risultano ben successive all'entrata in vigore della L. 47/1985 (art. 40, comma 6). Per tali motivi, alla data odierna, per l'immobile non sussistono le condizioni di cui all'art. 40 della L. 47/85 per l'accesso al condono edilizio.

Per quanto detto, il costo economico per la regolarizzazione della suddetta condizione di difformità edilizia, formante un vizio di natura edilizia, potrà essere considerato o ricompreso nella riduzione del valore di mercato per assenza di



garanzia per vizi, sia nel caso di istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia, d.p.r. n. 380/2001, sia nel caso di remissione in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi esistenti.

BENE A

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI, poiché sussistono:

- 1) variazioni, nella distribuzione interna dei vani, rispetto alla planimetria catastale del 1939;
- 2) aumento della superficie utile coperta nel terrazzo di arretramento per l'inserimento di un corpo laterale ad uso w.c./lavanderia, rispetto al progetto assentito per rifacimento dei prospetti;

Non è stato possibile rilevare con precisione metrica dette variazioni e riportarle graficamente in perizia, per lo stato di degrado e di pericolo in cui versa l'abitazione.

BENE B

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI per diversa distribuzione interna dei vani, per l'inserimento di un muro tramezzo e la suddivisione dello spazio unico catastale in due vani.

CONFORMITA'/DIFFORMITA' CATASTALE RISPETTO AI LUOGHI:

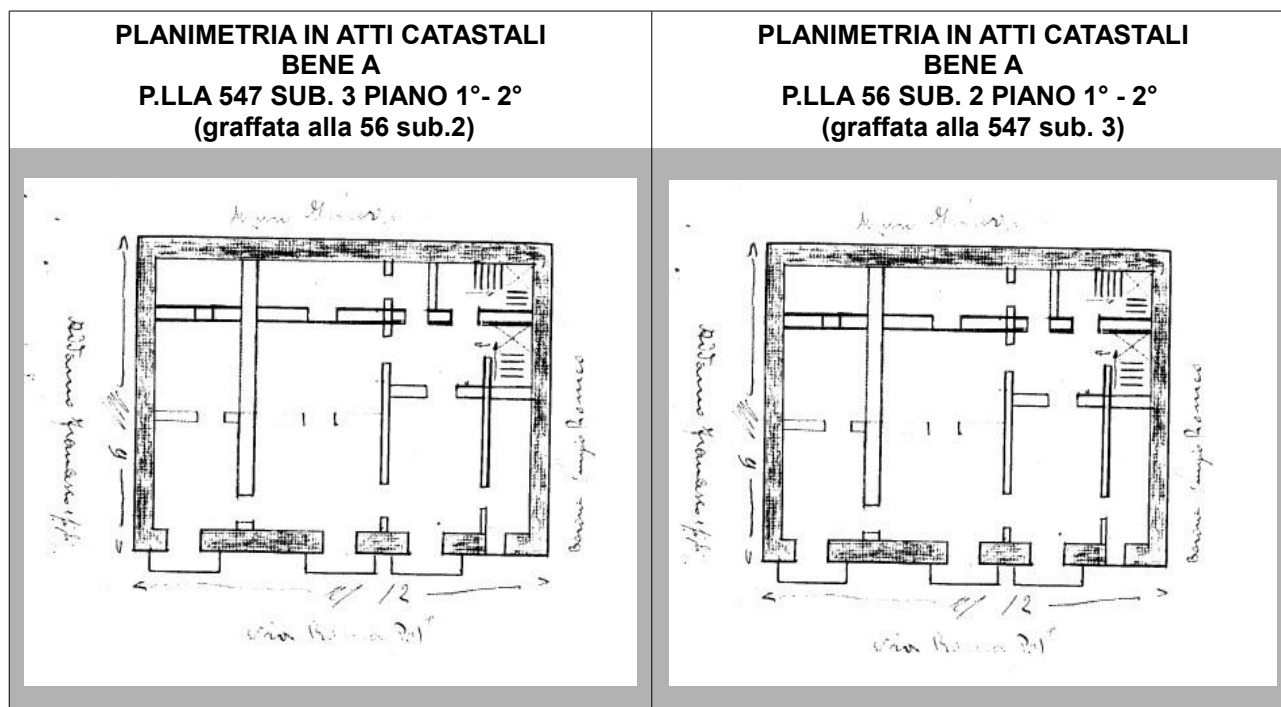
BENE A

DIFFORMITA' CATASTALE: SI, poiché sussistono variazioni, tra i dati censuari rilevati in catasto (planimetria) e lo stato dei luoghi, per le stesse ragioni prima espresse:

1. variazioni, nella distribuzione interna dei vani, rispetto alla planimetria catastale del 1939;



2. aumento della superficie utile coperta e scoperta nel terrazzo di arretramento per l'inserimento di un corpo ad uso w.c./lavanderia e trasformazione dell'originaria copertura della soffitta in terrazzo;
3. mancato aggiornamento delle planimetrie catastali e dei subalterni, infatti le planimetrie catastali rappresentano l'abitazione nella sua antica configurazione del 1939;

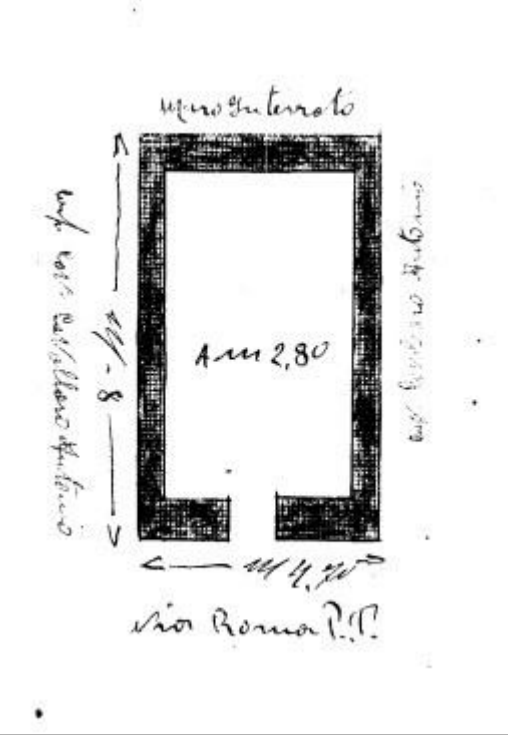
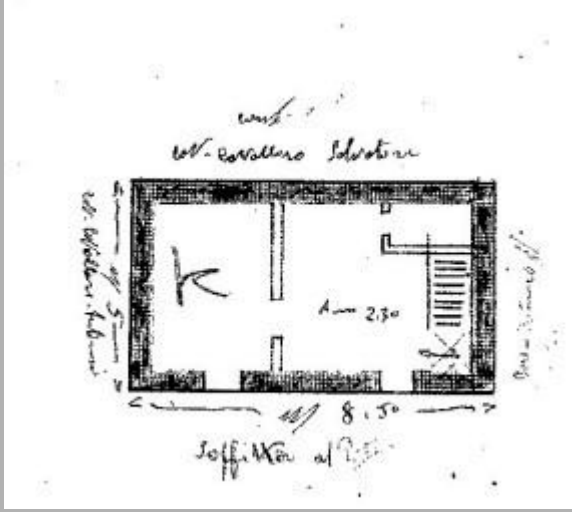


Come in evidenza i due subalterni graffati corrispondono a due planimetrie uguali, rappresentanti il solo piano primo dell'abitazione.

BENE B

DIFFORMITA' CATASTALE: SI, poiché sussistono variazioni tra i dati censuari rilevati in catasto e lo stato dei luoghi, in particolare per l'inserimento di un muro tramezzo e la suddivisione dello spazio unico catastale in due vani (bottega e retrobottega).



<p>PLANIMETRIA IN ATTI CATASTALI BENE B P.LLA 547 SUB. 2 PIANO T.</p>	<p>PLANIMETRIA IN ATTI CATASTALI BENE B P.LLA 547 SUB. 2 PIANO T. (in realtà soffitta/piao 2° del BENE A)</p>
	

Come in evidenza il subalterno 2 presenta due diverse planimetrie, di cui quella corrispondente al BENE B è la prima a sx, mentre la seconda a dx dovrebbe rappresentare la soffitta ovvero il piano 2° dell'abitazione BENE A.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI COSTI:

BENE A

Le difformità edilizie, ovvero le variazioni riscontrate rispetto al precedente punto 1) per diversa distribuzione delle superfici interne e rispetto al precedente punto 2) per aumento della superficie utile coperta nel terrazzo di arretramento per l'inserimento di un corpo laterale ad uso w.c./lavanderia, potrebbero essere così regolarizzate;



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

I costi di tale procedura, tenuto conto del precario stato dei luoghi e delle conseguenziali difficoltà, potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 2.000,00 ca. per costi tecnico/ professionali e in €. 1.100,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di €. 3.100,00 ca. oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del professionista tecnico.

2) L'aumento della superficie utile coperta nel terrazzo di arretramento, potrebbe essere regolarizzata mediante P.D.C. (permesso di costruire) in sanatoria.

Il P.D.C. in sanatoria è un titolo abilitativo corrispondente al procedimento amministrativo necessario regolarizzare l'esecuzione di opere edilizie effettuate in assenza di titolo abilitativo ovvero in difformità da esso, a condizione che l'intervento risulti essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

I costi di tale procedura, tenuto sempre conto del precario stato dei luoghi e delle conseguenziali difficoltà, potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 2.500,00 ca. per costi tecnico/ professionali oltre una sanzione pecuniaria non quantificabile con esattezza in questa sede (compresa tra €. 516,00 ed €. 5.164,00 in base all'aumento di valore dell'immobile) oltre una somma per contributo di costruzione generalmente pari ad una percentuale variabile del costo di costruzione della porzione abusiva, o altrimenti pari al doppio della sanzione.

Supposta una sanzione minima di €. 516,00 e quindi un contributo forfettario pari ad €. 1.032,00 si arriverebbe ad un totale, così calcolato a corpo, pari ad €. 4.048,00 ca., oltre diritti di istruttoria e varie, oltre oneri di legge variabili relativamente al regime fiscale del professionista tecnico.

Trattasi comunque di somme non valutabili con precisione in questa sede, poichè il rilascio di un tale provvedimento, attiene ad una attività vincolata della pubblica amministrazione volta alla applicazione di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta e non elastica, che non lascino margini di discrezionalità.



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

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

Pertanto le somme così stimate a corpo per la regolarizzazione delle difformità edilizie ammonterebbero in via sommaria, ma con sufficiente approssimazione ad **€. 8.348,00** circa, ma potrebbero anche variare in difetto in base all'orientamento del Comune di Patti per gli immobili ricadenti nel netto storico e anche perchè la sanzione pecuniaria per deposito tardivo non può retrocedere oltre cinque anni dal fatto.

Per tale alea di incertezza le somme di regolarizzazione vengono incluse nella riduzione di garanzia per vizi.

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

BENE B

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

I costi di tale procedura, tenuto conto del precario stato dei luoghi e delle conseguenziali difficoltà, potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 1.500,00 ca. per costi tecnico/ professionali e in €. 1.100,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di **€. 2.600,00 ca.** oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del professionista tecnico.

Anche in questo caso le somme potrebbero variare in difetto in base all'orientamento del Comune di Patti per gli immobili ricadenti nel netto storico e anche perchè la



sanzione pecuniaria per deposito tardivo non può retrocedere oltre cinque anni dal fatto. Per tale alea di incertezza le somme di regolarizzazione vengono incluse nella riduzione di garanzia per vizi.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E RELATIVI COSTI:

BENE A

Contestualmente all'*iter* di regolarizzazione edilizia, si dovrà correggere la planimetria catastale per la diversa distribuzione interna dei vani.

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

Il costo di detto aggiornamento catastale potrà attestarsi, considerate le difficoltà riscontrate sui luoghi in merito allo stato di decadimento fisico dell'abitazione, in €. 1.800,00 di onorario tecnico/professionale del redattore oltre oneri di legge, per rilievi planimetrici, digitalizzazione e presentazione, €. 50,00 per diritti catastali su un subalterno. Pertanto le somme così stimate a corpo per la regolarizzazione della difformità catastale ammonterebbero ad **€. 1.850,00** circa.

BENE B

Contestualmente all'*iter* di regolarizzazione edilizia, si dovrà correggere la planimetria catastale per la diversa distribuzione interna dei vani.

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



Il costo di detto aggiornamento catastale, sempre considerate le difficoltà riscontrate sui luoghi in merito allo stato di decadimento fisico del magazzino, potrà attestarsi su €. 700,00 ca. di onorario tecnico/professionale del redattore oltre oneri di legge, per rilievi planimetrici, digitalizzazione e presentazione, €. 50,00 per diritti catastali su unico subalterno. Pertanto le somme così stimate a corpo per la presentazione della planimetria catastale ammonterebbero ad **€. 750,00** circa.

QUESITO 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI PIGNORATI

Nulla

QUESITO 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

1. *Appartamento in Patti alla Via Roma n° 13 (in realtà n° 11), iscritto al N.C.E.U. di Patti al foglio 63, p.lla 547, sub. 3, cat. A/4, graffata alla p.lla 56, sub. 2 ;*
2. *Magazzino in Patti alla Via Roma n° 9, iscritto al N.C.E.U. di Patti al foglio 63, p.lla 547, sub. 2, cat. C/2;*

QUESITO 7

QUOTE IN TITOLARITA'

BENE A

Piena proprietà della debitrice per 1000/1000.

BENE B

Piena proprietà della debitrice per 1000/1000.



QUESITO 8**PROVENIENZE, VINCOLI E ONERI**

-Gli accertamenti oggetto della relazione notarile del Notaio in del 08/02/2023, sono stati eseguiti per il ventennio andante a ritroso dal 02/02/2023 (trascrizione del pignoramento) fino ai più vecchi atti derivativi. Ad ogni modo, si rinvia al modulo di controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.m, depositato agli atti del fascicolo telematico, e al FASC. C – CHECK LIST.

Le quote in titolarità della debitrice, per entrambi i beni, derivano da atto di donazione accettata del 19/10/1981 al rogito del Notaio in Rep., Racc. trascritto il1981 ai nn..... da potere di

-E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Regionale Demanio Trazzere in data 18/07/2023 e ulteriori solleciti. In data 31/07/2023 l'ufficio predetto riscontrando la richiesta comunicava l'assenza di demanialità di tipo trazzerale sulla p.lla 547 del foglio 63 di Patti.

-E' stata fatta opportuna istanza presso il Commissariato Regionale per la Liquidazione degli Usi Civici in data 18/07/2023 e ulteriori solleciti. L'ufficio predetto, alla data odierna, non ha riscontrato la richiesta, tuttavia detto ufficio comunica sempre l'impossibilità di rilasciare certificazioni puntuali relativamente agli usi civici di fatto non fornendo alcuna certezza in merito.

-E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale per accesso agli atti in data 04/03/2023 e successivamente in data 25/07/2023 per conoscere l'esistenza di eventuali procedimenti di esproprio per pubblica utilità sui beni pignorati e sulla loro ubicazione all'interno della perimetrazione del centro storico di Patti.

In data 08/08/2023 l'ufficio riscontrava l'istanza con esito negativo, stante l'assenza di procedure espropriative.



QUESITO 9

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

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

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

BENE A

COMPARABILI 1

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

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona B1 è risultato che il prezzo medio di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (abitazioni civili di tipo economico), è pari ad **€. 720,00/mq** (variando tra un minimo di €. 580,00/mq e un massimo di €. 860,00/mq).



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

COMPARABILI 2

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare e stante la maggiore tipizzazione in tre fasce tipologiche, è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili simili a quello pignorato (abitazioni in edifici di fascia media e pari alla media di zona) e ubicati nella stessa zona (centro urbano), è pari ad **€. 793,00/mq** (variando tra un minimo di €. 597,00/mq e un massimo di €. 988,00/mq).

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

$$\underline{\underline{\text{€. 720,00/mq}}} + \underline{\underline{\text{€. 793,00/mq}}} = \underline{\underline{\text{€. 1.064,38/mq}}} = \underline{\underline{\text{€. 1.513,00}}} : 2 = \underline{\underline{\text{€. 756,50/mq}}}$$

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

Trattandosi di una circostanza in cui non vi è aggiornamento delle planimetrie catastali introdotte il 31/10/1939, nè uno stato dei luoghi tale da consentire un rilievo metrico preciso, sono stati utilizzati i dati di superficie coperta lorda regolarmente denunciati in catasto per il 1° piano e pari a 110 mq, conformemente alla planimetria catastale (dati di superficie) ma con l'aggiunta della superficie di 2° piano per le discrasie catastali prima descritte, degli aumenti di superficie utile occorsi nel tempo e delle aree scoperte del 2° piano:

Superficie coperta netta piano 1°: **92,74 mq**

Superficie coperta lorda piano 1°: **110,00 mq**

CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI/INDIRETTI PIANO 1°:

1) balconi a prospetto:

sup. balconi 7,74 mq, stimabili per 1/3 pari a **2,58 mq**

TOT. Sup. accessori diretti/indiretti	2,58 mq
Totale sup. Commerciale piano 1°	112,58 mq

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA PIANO 2°:

-sup. coperta netta (al netto dei tramezzi): 30,00 mq + 6,80 mq (corpo aggiunto) = 36,80 mq ;

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 4,25 mq ;

-sup. derivante da metà proiezione mura perimetrali confinanti: 4,62 mq ;

TOT. Sup. coperta lorda	45,67 mq
--------------------------------	-----------------



CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI/INDIRETTI PIANO 2°:

1) terrazzo a prospetto:

sup. Terrazzo 27,20 mq stimabile fino a 25 mq al 30% e l'eccedenza al 10%:

 $-25,00 \text{ mq} \times 0,30 = 7,50 \text{ mq}$ $-2,20 \text{ mq} \times 0,10 = 0,22$

Sommano 7,72 mq

TOT. Sup. accessori diretti/indiretti	7,72 mq
Totale sup. Commerciale piano 2°	53,39 mq

Totale Sup. Commerciale dell'appartamento **165,97 mq**

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

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

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

Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva.
K2 = 0,95	Per scadente manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di rilevanti spazi comuni.
K4 = 1,00	Per assenza di spazi abitativi condominiali (portierato).



Coefficienti di correzione relativi all'abitazione:

K1 = 0,90	Per piano 1° e 2° senza ascensore.
K2 = 0,90	Da ristrutturare totalmente
K3 = 0,95	Per affaccio su un solo lato.
K4 = 0,93	Per esposizione non assoluta.
K5 = 0,95	Per altezza dei soffitti inferiore a 2,90 mt .
K6 = 0,95	Per vista prevalentemente ostacolata.

Il prodotto dei K è pari a 0,6135

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€. 756,50/mq** avremo:

$Vv/mq. = €. 756,50/mq \times 0,6135 = €. 464,16/mq.$

$VvN = €. 464,16/mq \times 165,97 \text{ mq} = \mathbf{€. 77.036,63}$

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

VALORE VENALE DELL'ABITAZIONE = €. 77.036,63

BENE B

COMPARABILI 1

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



Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona B1 è risultato che il prezzo medio di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (magazzini) è pari ad **€. 417,50/mq** (variando tra un minimo di €. 340,00/mq e un massimo di €. 495,00/mq).

Tuttavia per congruità estimativa, derivante dalle oggettive caratteristiche del bene (oggi simili a quelle di un negozio) e non dovendo attenersi soltanto alla categoria catastale censita nel 1939, il prezzo prima ottenuto è stato mediato con quello dei negozi.

Pertanto, dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona B1 è risultato che il prezzo medio di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (negozi) è pari ad **€. 915,00/mq** (variando tra un minimo di €. 730,00/mq e un massimo di €. 1.100,00/mq).

Valore mediato: **€. 417,50/mq + €. 915,00/mq = €. 1.332,50m : 2 = €. 666,25**

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 simili a quello pignorato (magazzini) e ubicati nella stessa zona (centro urbano), è pari ad **€. 363,00/mq** (variando tra un minimo di €. 239,00/mq e un massimo di €. 487,00/mq).

Tuttavia per congruità estimativa, derivante dalle oggettive caratteristiche del bene (oggi simili a quelle di un negozio) e non dovendo attenersi soltanto alla categoria catastale censita nel 1939, il prezzo prima ottenuto è stato mediato con quello dei negozi.



Pertanto, dall'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili simili a quello pignorato (negozi) e ubicati nella stessa zona (centro urbano), è pari ad **€. 805,00/mq** (variando tra un minimo di €. 607,00/mq e un massimo di €. 1.002,00/mq).

Valore mediato: **€. 363,00/mq + €. 805,00/mq = €. 1.168,00 : 2 = €. 584,00/mq**

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

€. 666,25/mq + €. 584,00/mq = €. : 2 = €. 1.250,25 : 2 = €. 625,12/mq

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

Trattandosi di una circostanza in cui non vi è aggiornamento delle planimetrie catastali introdotte il 31/12/1939, nè uno stato dei luoghi tale da consentire un rilievo metrico preciso, è stata utilizzata la consistenza regolarmente denunciata in catasto e pari a 22,00 mq e conforme alla planimetria catastale (consistenza) :

-sup. coperta netta: 22 mq ;

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 5,92 mq ;

-sup. derivante da metà proiezione mura perimetrali confinanti: 6,24 mq ;

TOT. Sup. coperta lorda **34,16 mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE: **34,16 mq**

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

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

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

Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva.
K2 = 0,95	Per scadente manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di rilevanti spazi comuni.
K4 = 1,00	Per assenza di spazi abitativi condominiali (portierato).



Coefficienti di correzione relativi al magazzino:

K1 = 1,00	Per piano terra al livello stradale.
K2 = 0,90	Da ristrutturare totalmente.
K3 = 0,90	Per luce su un solo lato su strada, corrispondente all'entrata.
K4 = 1,00	Per esposizione scarsamente assolata.
K5 = 0,95	Per altezza dei soffitti inferiore a 3,50 mt (non sopalcabile)

Il prodotto dei K è pari a 0,7310

Attribuendo a **V_m** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€. 625,12/mq** avremo:

$$V_v/mq. = €. 625,12/mq \times 0,7310 = €. 456,96/mq.$$

$$V_vN = €. 456,96/mq \times 34,16 \text{ mq} = \mathbf{€. 15.609,75}$$

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

VALORE VENALE DEL MAGAZZINO = €. 15.609,75

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

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



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

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

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

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

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

A tal proposito il totale degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, seppur stimati a corpo, ammonterebbe a circa **€. 13.548,00**.

In ragione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, appare congruo ricomprendere gli oneri di regolarizzazione edilizia nella detrazione per assenza di garanzia per vizi, alla quale effettivamente afferiscono in quanto oneri finalizzati alla cancellazione del vizio di natura edilizia, ovvero finalizzati a garantire la conformità legislativa del bene sotto il profilo edilizio.

Pertanto applicando la detrazione al valore di mercato del lotto, si avrà:

VALORE VENALE DEL LOTTO = €. 92.646,38



€. 92.646,38 x 0,20 = €. 18.529,27

€. 92.646,38 - €. 18.529,27 = €. 74.117,11

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = €. 74.117,11

RIEPILOGO VALORI E BASE D'ASTA:

VALORE VENALE DEL LOTTO = €. 92.646,38

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO DEL LOTTO = €. 74.117,11

QUESITO 10

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico con due beni.

QUESITO 11

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i beni, risultano disabitati e inutilizzati e in pessimo stato conservativo, con presenza di arredi e mobili deteriorati.

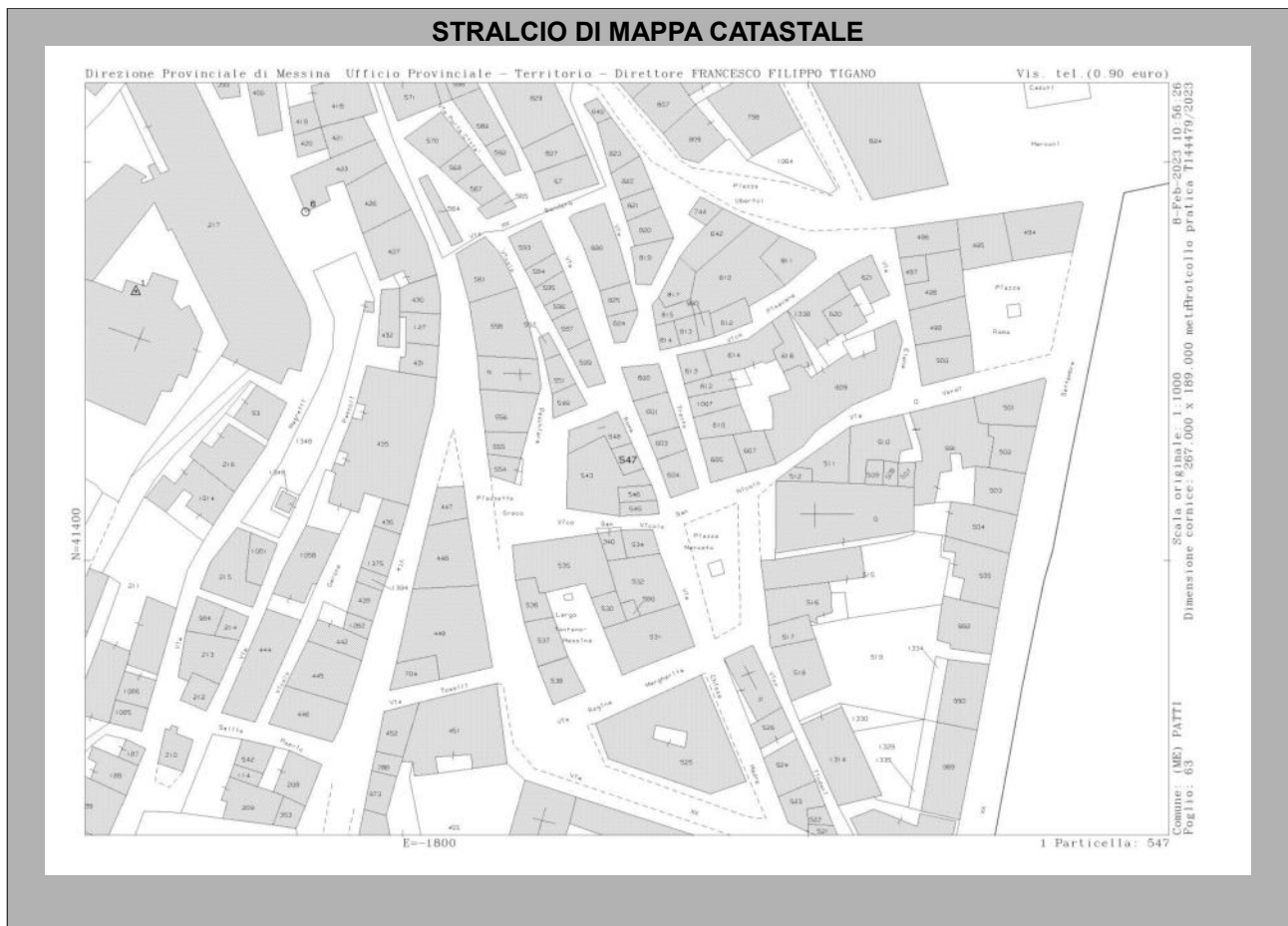
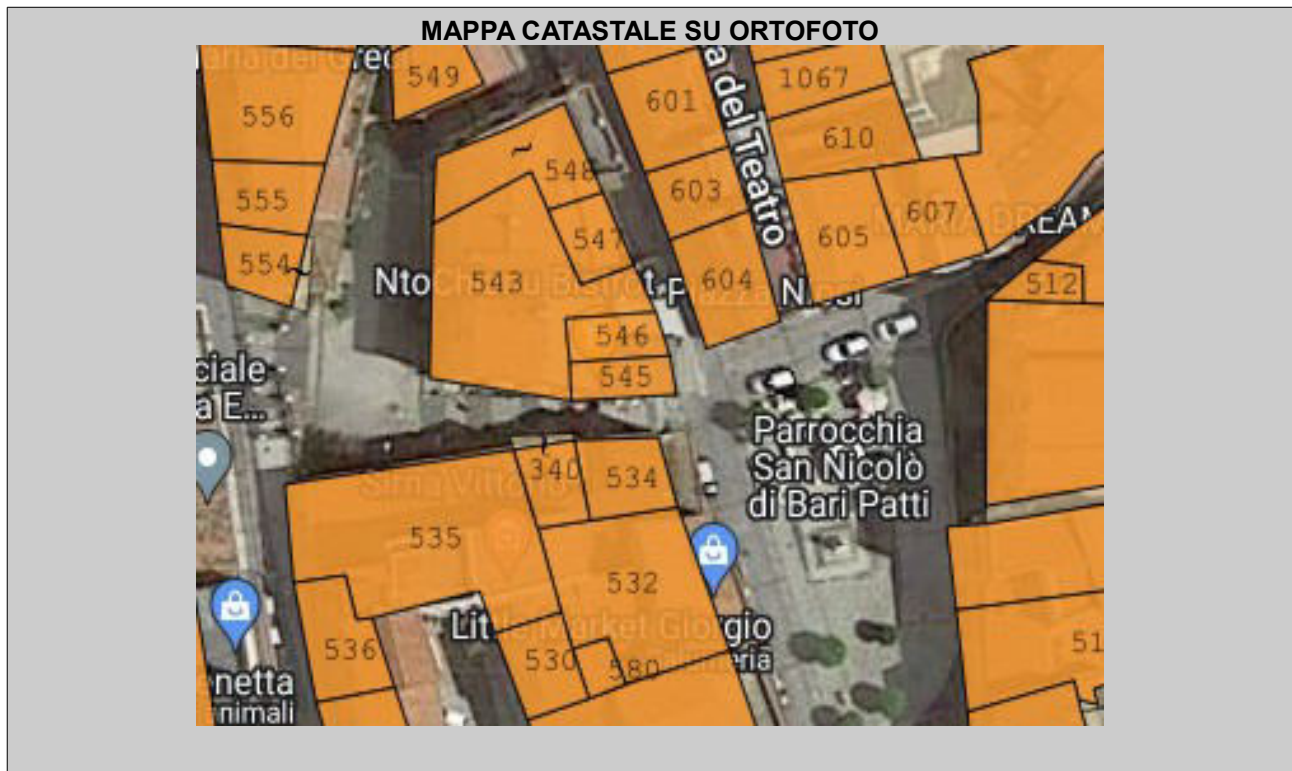
QUESITO 12

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 25/07/2023 per conoscere l'esistenza di eventuali procedimenti di esproprio per pubblica utilità sui beni pignorati e sulla loro ubicazione all'interno della perimetrazione del centro storico di Patti. In data 08/08/2023 l'ufficio riscontrava l'istanza con esito negativo, stante l'assenza di procedure espropriative.



QUESITO 13
MAPPE E PLANIMETRIE



QUESITO 14**FOGLIO DI SINTESI DEL BENE**

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

QUESITO 15**PERIZIA VERSIONE PRIVACY**

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

QUESITO 16**CHECK LIST**

E' stato redatto preliminare e apposito modulo di controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.m, di concerto con il custode giudiziario e depositato agli atti del fascicolo telematico in data 13/03/2023 confluito nell'allegato alla consulenza "PERIZIA FASCICOLO C – CHECK LIST".

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

N.B.:

la consulenza è inscindibilmente composta da:

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



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

- All. A - Visura catastale BENE A;**
- All. B - Visura catastale BENE B;**
- All. C - Estratto di mappa catastale;**
- All. D – Elenco Catastale Immobili della p.Ila 547;**
- All. E - Planimetria catastale BENE A, P. 56 sub. 2 (piano 1°Abitazione);**
- All. F - Planimetria catastale BENE A, P. 547 sub.3 (piano 1°Abitazione);**
- All. G - Planimetria catastale BENE B, P. 547 sub. 2 (piano T. magazzino);**
- All. H – Autorizzazione e progetto rifacimento prospetti;**
- All. I - Immagini BENE A;**
- All. L - Immagini BENE B;**
- All. M – Verbale di accesso dell'esperto;**
- All. N- Atto di provenienza ;**
- All. O – Nota di riscontro per assenza di espropri UTC di Patti;**
- All. P – Istanza Ufficio Regionale Usi Civici;**
- All. Q – Nota di riscontro Ufficio Regionale Demanio Trazzere;**
- All. R - Banche dati e comparabili estimativi;**

Con ogni Osservanza
Patti, li 08/09/2023

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

