Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.412/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDENTE:	**CONTRO:**
IRFIS FINSICILIA S.P.A.	DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A





ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

- ❖ N.1 Capannone, piano terra, sito in Belpasso (CT), SP 207 km 1, c.da Maddalena
- ❖ N.1 Appartamento, piano terra, sito in Belpasso (CT), SP 207 km 1, c.da Maddalena
- ❖ N.1 lotto di Terreno, sito in Belpasso (CT), SP 207 km 1, c.da Maddalena

Localizzazione Belpasso (CT) • SP 207 km1	**Procedura N.412/2022** IRFIS FINSICILIA S.P.A. contro Debitore esecutato
G.E Dott. Francesco Lentano Sezione esecuzioni Immobiliari	**C.T.U** Ing. Fabrizio Rosario Puglisi Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia Tel. 3405674922 Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu
File: 412_2022_PT_A	**Deposito:** Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
Data: 31 Maggio 2023	**Timbro**
Firma	

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DOTT. ING. PUGLISI FABRIZIO ROSARIO
Sez. A. Settori: a) civile ed ambientale
n° A 7211

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Indice

Premessa 2

Operazioni peritali 4

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni 4

1. Dati identificativi degli immobili 4
1.1 Dati catastali 4
1.2 Confini 5

2. Proprietà dei beni pignorati 6
2.1 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio e correttezza dati Pignoramento 6

3. Aspetti tecnico amministrativi 7
3.1 Documentazione Immobile 7
3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli 7
3.3 Conformità dati catastali 9
3.4 Destinazione urbanistica 9
3.5 Regolarità urbanistica 10
3.6 Vincoli ed oneri 11
3.7 Disponibilità dei beni 11

4. Descrizione immobile 11
4.1 Descrizione sintetica degli immobili 12
4.2 Consistenza commerciale 17
4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza 17
4.2.2 Consistenza superficie commerciale 18

Parte II – Processo di valutazione degli immobili 19

5. Scopo della stima 19

6. Criterio e metodologia estimativa 19

7. Determinazione del giudizio di stima 20
7.1 Procedimento sintetico comparativo 20
7.1.1 Capannone e pertinenze 20

8 Formulazione del giudizio di stima 24

9 Considerazioni e piano di vendita 24

10 Rilievo fotografico 26

Conclusioni 27

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Premessa

In esito al decreto di nomina datato 06 Gennaio 2023, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 26 Gennaio 2023, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

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

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

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

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

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

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

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

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6°comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

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

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

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

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

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, comunicava a mezzo raccomandata A/R del 05/04/2023 *(allegato n.1)* alla parte debitrice ed ai procuratori della parte creditrice a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 21/04/2023 ore 09:00 presso gli immobili pignorati siti in Belpasso (CT). Il giorno stabilito, sui luoghi, era presente solo l'Avv. D'Urso Gaetano, per il creditore intervenuto; l'immobile risultava non occupato, parzialmente completo ma in stato di abbandono, privo di infissi, accessibile dalla SP 207 km 1, in gran parte privo di opportuna recinzione. Si specifica che l'immobile, internamente, versa in scarse condizioni igienico sanitarie, essendo presenti cumuli di rifiuto da demolizione, oltre ad escrementi dei volatili che li risiedono.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo *(allegato n.2).*

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

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

1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da "IRFIS FINSICILIA S.P.A." del 08/06/2022, trascritto il 23/06/2022, che ha dato origine al procedimento n.412/2022, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i beni (allegato n.3) così identificati:

1. Capannone, sito in Belpasso (CT), SP 207 km1, categoria D1, censito al catasto fabbricati al foglio 102, part.715, sub.1, PT, rendita € 12.220,00

2. abitazione di tipo economico, sita in Belpasso (CT), SP 207 km1, categoria A/4, censita al catasto fabbricati al foglio 102, part.715, sub.2, consistenza 3,5 vani

3. lotto di terreno, sito in Belpasso (CT), SP 207 km1, censito al catasto terreni al foglio 102, part.lle 210 (immobile 3), 212(immobile 4), 285 (immobile 5), 710 (immobile 6), 712 (immobile 7), 714 (immobile 8)

1.2 Confini

L'immobile n.1, confina:
- a *nord* con part.lle 710-712-714;
- ad *est* con part.213;
- ad *ovest* con part.209;
- a *sud* con strada scorrimento veloce.

L'immobile n.2, confina:
- a *nord* con sub 1;
- ad *est* con sub 1;
- ad *ovest* con sub 1;
- a *sud* con sub 1 e corte.

L'immobile n.3, confina:
- a *nord* con sp 207;
- ad *est* con part.714;
- ad *ovest* con part.209;
- a *sud* con part.285.

L'immobile n.4, confina:
- a *nord* con sp 207;
- ad *est* con strada vicinale;
- ad *ovest* con part.714;
- a *sud* con part.497.

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

L'immobile n.4, confina:
- a *nord* con sp 207;
- ad *est* con strada vicinale;
- ad *ovest* con part.714;
- a *sud* con part.497.

L'immobile n.5, confina:
- a *nord* con part. 210;
- ad *est* con part.712;
- ad *ovest* con part.209;
- a *sud* con part.710.

L'immobile n.6, confina:
- a *nord* con part. 285;
- ad *est* con part.712;
- ad *ovest* con part.209;
- a *sud* con part.715.

L'immobile n.7, confina:
- a *nord* con part. 714;
- ad *est* con part.714;
- ad *ovest* con part.285-710;
- a *sud* con part.715.

L'immobile n.8, confina:
- a *nord* con part. 714;
- ad *est* con part.714;
- ad *ovest* con part.285-710;
- a *sud* con part.715.

2. Proprietà dei beni pignorati

2.1 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio e correttezza dati Pignoramento

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

Quesito c
Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Quesito d

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

I dati riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione **sono corretti.**

Come risulta dalla certificazione notarile del 02/09/2022, a firma del notaio Giuseppe Bonaccorso, dalle ispezioni ipotecarie *(allegato n.4) e* dai titoli di provenienza richiesti dal sottoscritto (*allegato n.7*):

- **La piena proprietà degli immobili** è pervenuta per atto di compravendita del 13/07/05 rogato da notaio Emanuele Magnano di San Lio, trascritto il 08/08/2005 ai nn.55372/30074, da potere di
- A quest'ultimo, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 09/08/1994 rogato da notaio Michele Guzzardi, trascritto il 17/08/1994 ai nn. 28260/20926, da potere di

3. Aspetti tecnico amministrativi

3.1 Documentazione Immobile

Quesito e

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Quesito f

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

- TRASCRIZIONE del 08/05/2004 - Registro Particolare 15549 Registro Generale 23516 Pubblico ufficiale ASSESSORE AA.FF. REGIONE SICILIANA Repertorio 168 del 19/02/2001 **ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**

  Servitù di acquedotto

  ***Immobili**: n.3-4*

- ISCRIZIONE del 07/07/2009 - Registro Particolare 10589 Registro Generale 40423 Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 9567/4306 del 01/07/2009

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

  ***Immobili**: n.1-2-3-4-5-6-7-8*

- ISCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 23656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 888/2018 del 23/02/2018

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

  ***Immobili**: n.1-2*

- ISCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare 2985 Registro Generale 25423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SI CATANIA Repertorio 337/2019 del 15/01/2019

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

  ***Immobili**: n.1-2-3-4-5-6-7-8*

- TRASCRIZIONE del 23/06/2022 - Registro Particolare 21241 Registro Generale 28051 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5028 del 08/06/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

  ***Immobili**: n.1-2-3-4-5-6-7-8*

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

3.3 Conformità dati catastali

Quesito g

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

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3)*, ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia si evidenziano delle incongruenze.

In particolare, per l'immobile n.1, si evidenzia:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni nel locale identificato come mensa;
2. Trasformazione di finestre in porte-finestre e viceversa;

Per l'immobile n.2, si evidenzia:

3. Chiusura di finestra nella zona sud-ovest;

Ciò è evidenziato nelle planimetrie (*allegato n.6*), che descrivono lo stato di fatto degli immobili oggetto di stima.

3.4 Destinazione urbanistica

Quesito h

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per quanto concerne gli immobili in questione, si è ritenuto opportuno richiede il suddetto certificato, e si evidenzia che il lotto ricade:

- Particelle 210-212-714, in Zona E – Verde Agricolo ed in parte in fascia di rispetto per viabilità SP 207;
- Particella 715, in Zona E – Verde Agricolo ed in parte in fascia di rispetto per viabilità;
- Particelle 285-712-710, in Zona E – Verde Agricolo;
- L'intero lotto ricade inoltre all'interno del PAI e risulta in Rischio Idraulico R2 (medio) con Pericolosità Idraulica P2 (moderata).

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

3.5 Regolarità urbanistica

Quesito i

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

Quesito j

Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6°comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Belpasso, è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.226/06 del 23/03/2006.

Tuttavia, confrontando gli elaborati progettuali con lo stato di fatto, emergono le analoghe incongruenze riscontrate al par.3.3, ed in particolare:

A. Diversa distribuzione degli spazi interni in diversi locali;
B. Trasformazione di finestre in porte-finestre e viceversa, con modifiche anche sui prospetti principali;

Per l'immobile n.2, <u>si evidenzia:</u>

C. Chiusura di finestra nella zona sud-ovest; modifica dell'ingombro dell'immobile stesso, rispetto il sub 1, da cui si ha accesso;

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

- Per quanto attiene i punti A-B-C, essendo opere interne, è possibile presentare pratica urbanistica tardiva con pagamento di sanzione amministrativa, con costi minimi totali di circa 4.000,00 €. Si specifica tuttavia che, oltre alla regolarizzazione delle modifiche interne, ai fini di rendere gli immobili nuovamente agibili, sarà necessario procedere al ripristino delle condizioni igienico sanitarie.
- Successivamente sarà possibile procedere anche alla regolarizzazione catastale, stimando costi, per i due immobili, per circa € 1.000,00.

In definitiva, si stimano costi di regolarizzazione urbanistico/catastale pari a circa 5.000,00€.

3.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico; alcuni di essi, nello specifico le particelle 210-212, risultano gravate da servitù di acquedotto; la zona Sud della particella 715, risulta vincolata a parcheggio.

3.7 Disponibilità dei beni

Quesito k

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU gli immobili risultavano non occupati ed in stato di abbandono.

4. Descrizione immobile

Quesito l

Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

4.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicato nella zona Sud del comune di Belpasso (CT), a grande distanza rispetto il centro del comune. La zona è caratterizzata da insediamenti per lo più agricoli. La zona risulta facilmente raggiungibile ma inesistente la possibilità di parcheggio libero su strada; ottima presenza di verde e localizzazione distante dalla confusione e dal traffico veicolare dei centri abitati. Risulta confinante con il lotto la SP Catania-Gela.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, così come le attività commerciali.



Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

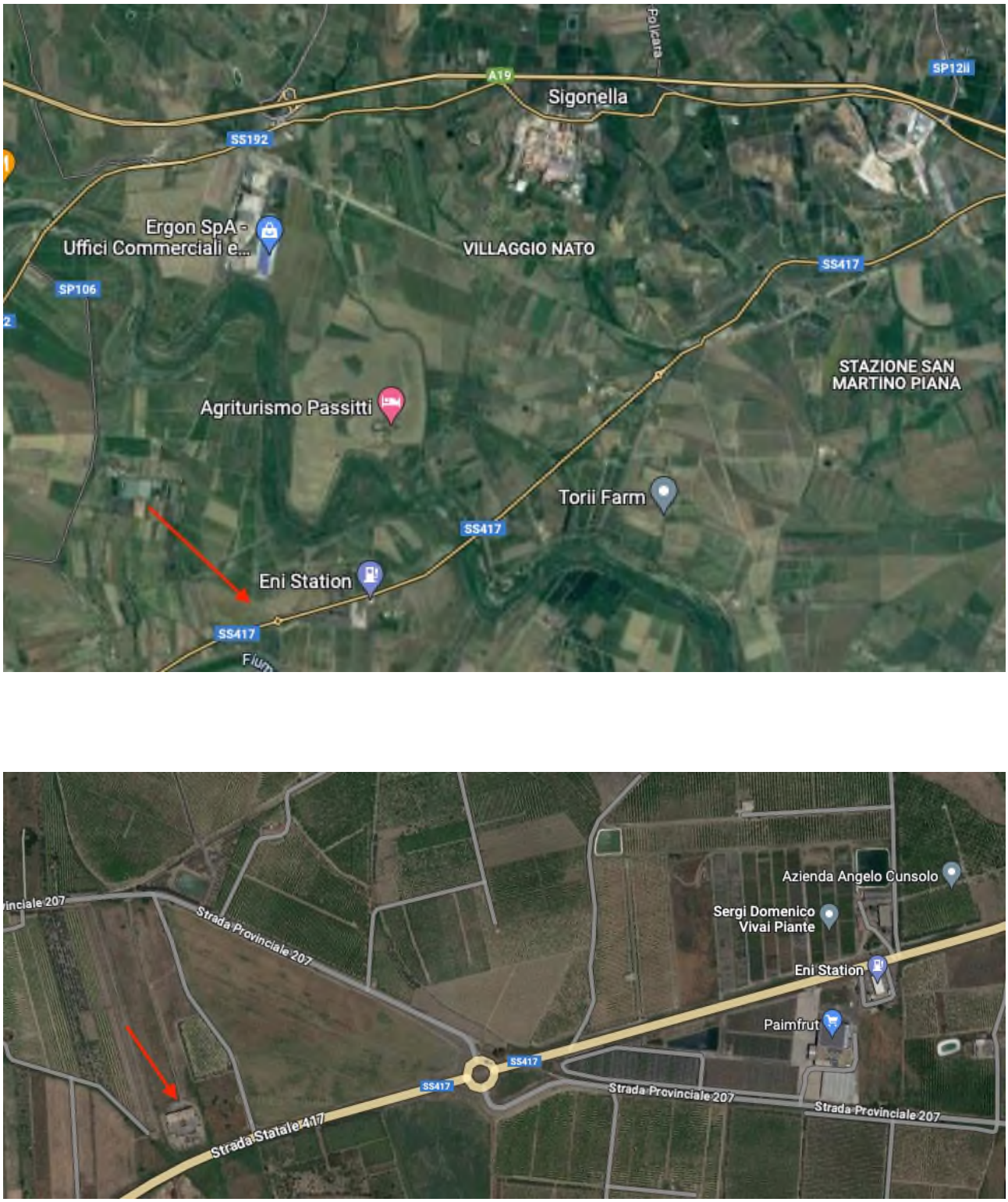

Figura 1 – Inquadramento territoriale

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Descrizione immobile

Il fabbricato in oggetto, ubicato in Belpasso(CT), SP 207 km1, è rappresentato da un capannone su unico livello, con servizi, oltre alloggio per il custode, ed ampio lotto di terreno circostante.

- *Struttura*

L'edificazione dell'edificio è avvenuta negli anni 2006, pertanto con criteri antisismici.

La funzione portante è assolta da travi e pilastri in c.a, con copertura in c.a precompresso e cupolini in fibrocemento.

- *Finiture esterne*

Esternamente il fabbricato risulta al grezzo in c.a, in scarse condizioni di manutenzione, in parte pitturato color giallo; la zona interna ed il prospetto Sud risultano invece rifiniti con tonachina color bianco, da ripristinare in più parti; l'illuminazione esterna non risulta presente; la corte risulta in parte pavimentata ed asfaltata, in pessime condizioni, ed in gran parte destinata a verde, in buone condizioni di manutenzione.

- *Distribuzione e finitura interna immobili*

In particolare si riportano le consistenze dei singoli ambienti e le diverse rifiniture, attribuendo un codice ID riportato nelle planimetrie allegate (*allegato n.6*); si ha pertanto:

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.1 - Capannone	1	Lavorazioni	766,00	7	Mattonelle color grigio	Al grezzo	Presenza ampi varchi
	2	Dis	18,30	4,5	Mattonelle color grigio	solo intonaco bianco	
	3	Magazzino	170,00	6	Mattonelle color grigio	color bianco ed al grezzo	Presenza porte-finestra
	4	Mensa	51,30	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	presenza porte-finestra e finestre
	5	Spogl.	9,00	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

	6	Anti wc	3,50	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	
	7	Wc	1,10	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	8	Wc	1,30	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	9	Spogl.	9,00	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	
	10	Anti wc	3,50	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	11	Wc	1,10	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	12	Wc	1,30	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	13	Anti wc	4,20	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	14	Wc dis	3,50	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	15	wc	1,20	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	16	reception	61,10	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	finestra e porta-finestra
	17	Sala riunioni	58,00	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	ampie finestre
	18	Ingr	27,60	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	ampio varco su portico
	19	Portico	29,20	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	
	20	Dis.	17,40	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	
	21	Ufficio	20,50	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	finestre
	22	Ufficio	29,00	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	finestre
	23	Ufficio	24,20	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	finestre
	24	Ufficio	14,50	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	finestre
	25	Ufficio	13,40	3,2	mattonelle color beige	Color bianco	finestre
	26	Dis.	8,70	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	
	27	Ufficio	13,50	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	finestre

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

	28	Anti wc	5,10	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	29	Wc	1,20	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	30	Wc	1,20	4,5	mattonelle color beige	piastrelle beige	
	31	Ric.merce	24,90	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	porta-finestra
	32	Dis.	18,80	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	
	33	Compr.	4,40	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	porta-finestra
	34	Quadr.elettr	8,80	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	porta-finestra
	35	Rip.	8,40	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	
	36	Dis.	5,00	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	
	37	Laborat.	12,50	4,5	mattonelle color beige	Color bianco	
	38	Magazzino	170,00	6	N/D	N/D	Non accessibile

Superficie utile totale (mq): 1.621,70
Infissi Esterni: -
Infissi interni: Legno color mogano
Impianti tecnologici: da ultimare, alcuni fuori traccia
Manutenzione: Pessimo

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.2 - alloggio custode	1	Ingr.	2,70	4,5	Gres Porcel. Beige	Color bianco	
	2	Vano	14,00	4,5	Gres Porcel. beige	Color bianco	porta-finestra
	3	Rip.	3,20	4,5	Gres Porcel. beige	Color bianco	

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

	4	Dis.	2,00	3,2	Gres Porcel. beige	Color bianco	
	5	Wc	10,00	3,2	Gres color beige	Color bianco	finestra
	6	Cucina	19,10	3,2	Gres Porcel. beige	Color bianco	porta-finestra

Superficie utile totale (mq):	51,00
Infissi Esterni:	-
Infissi interni:	Legno color mogano
Impianti tecnologici:	da ultimare, alcuni fuori traccia
Manutenzione:	Pessimo

Immobile 3 – Terreno – part. 210 – sup. cat.= 10.079,00 mq

Immobile 4 – Terreno – part.212 – sup. cat.= 6.900,00 mq

Immobile 5 – Terreno – part.285 – sup. cat.= 1.158,00 mq

Immobile 6 – Terreno – part.710 – sup. cat.= 3.182,00 mq

Immobile 7 – Terreno – part.712 – sup. cat.= 1.288,00 mq

Immobile 8 – Terreno – part.714 – sup. cat.= 15.308,00 mq

4.2 Consistenza commerciale

4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale/residenziale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

- La superficie residenziale dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi e delle terrazze in misura del 30% fino a 25 m^2, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m^2 se comunicanti; in misura del 15% fino a 25 m^2 e del 5% per la quota eccedente 25 m^2 se non comunicanti;
- La superficie della corte in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

4.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.

Si specifica che, vista la conformazione ed i vincoli insistenti sull'intero compendio, si procederà al computo in un unico lotto, considerando il capannone con i relativi servizi, l'appartamento del custode ed il terreno come pertinenze.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m^2	COEFF.	SUP.COMME. m^2	COND.MANUTENTIVE
Immobile 1-2-3 - Capannone, servizi e terreno	Superficie interna lorda	800	1	800	Scarse
	Appartamento custode	56	0,5	28	Scarse
	Vani accessori	957	0,5	100,7	Scarse
	Corte interna	142	0,1	14,2	Scarse
	Corte circostante	42915	0,02	858,3	Buone
	Totale	**44728**		**1801,2**	
	Totale Superficie Commerciale			**1801,00**	

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Parte II – Processo di valutazione degli immobili

Quesito m

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*" da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con il prezzo unitario di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (***Kglob***). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

7. Determinazione del giudizio di stima

7.1 Procedimento sintetico comparativo

7.1.1 Capannone e pertinenze

Analisi di mercato:

- *Offerte di Vendita*

Si rilevano n° 2 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" oggetto di stima (capannone e servizi) ricavando il valore unitario medio di 405,00 €/mq.

- Ss192 – 250,00 €/mq

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

- Zona Tre Fontane - 560,00 €/mq

o *Agenzie immobiliari*

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

Va = da 250 €/m^2 a 400 €/m^2

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{405 + 250 + 400}{3} = 352{,}00 \frac{€}{m^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$\boldsymbol{V_m} = valore\ medio\ ricavato\ da\ indagini\ di\ mercato$

$\boldsymbol{V_{mp}} = V_m\ x\ Kglob = valore\ medio\ ponderato$

$\boldsymbol{V_{finale}} = V_{mp}\ x\ \ m^2$

con

Kglob = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE 1-8		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	K_Z =	1
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame non sono presenti fenomeni di umidità. Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura, da completare, considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici da completare, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.	K_{C1}=	1
	K_{C2}=	0,95
	K_{C3}=	0,95
Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf	K_F=	1
Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare discreta la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:	K_T=	1,05
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	K_{URB}=	1
Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a	K_A=	1
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive(impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto,	K_{GIUR}=	0,95

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 , L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - planimetria catastale e progetto difforme dallo stato dei luoghi si applicherà un coefficiente pari a:		
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (non presenti), alle infiltrazioni di umidità (non presenti). Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ripristino e di completamento, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, sembra equo considerare un coefficiente pari a:	K_{CM}=	0,95
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	K_{TC}=	1
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente **Kglob** intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob	
Kglob= K_z*K_{c1}*K_{c2}*K_{c3}*K_f*K_t*K_{urb}*K_a*K_{giur}*K_{cm}*K_{tc}	Kglob=	0,855

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente *Kglob=0,855*, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m²	Valore medio ponderato €/m²
352,00	301,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

V_{mp} = 301,00 €/m^2

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, sia pari a:

$V_{finale,\ IMM\ 1\text{-}8}$ = 301,00 €/m^2 x 1.801,00 m^2 = **€ 542.101,00**

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella; considerando inoltre gli oneri, quantificati al *paragrafo 3.5*, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "*assenza di garanzia per vizi"*, in misura del **15%** del valore sopra determinato, il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro riassuntivo di stima				
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale
Capannone e servizi	€ 542.101,00	€ 5.000,00	€ 80.565,00	**€ 457.000,00**

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

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

Quesito x

Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Quesito w

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

Nel caso in esame trattasi di beni in piena proprietà, pignorati per l'intero; pertanto non sarà necessario un progetto di divisione.

In merito al piano di vendita, in considerazione alla tipologia, alla consistenza ed ai vincoli in essere, ed alla migliore appetibilità commerciale, si ritiene necessario procedere alla vendita in un unico lotto.

Lotto unico (capannone, servizi e terreno):

Piena proprietà, di un capannone dotato di servizi, con relativa corte ed appartamento per il custode, siti nel Comune di Belpasso (CT), Sp 207 km1, in zona periferica ma ben collegata con le maggiori arterie stradali.

Il capannone è costituito da un ampio locale lavorazioni, due ampi magazzini, 8 bagni con relativi antibagni, locale mensa, due spogliatoi, reception, ingresso, portico, 4 disimpegno, locali compressore caldaia, lavoratorio, 6 uffici, zona ricezione merci e ripostiglio; l'appartamento destinato al custode, è composto da un vano, bagno, ingresso, disimpegno, ripostiglio e cucina; completano il lotto una corte interna oltre alla corte pertinenziale, in parte pavimentata ed in parte a verde. Buona la luminosità. Scarse le condizioni di manutenzione, con gran parte degli ambienti da completare e rifinire, con rifiuti edili accatastati nei vari ambienti.

Gli immobili sono regolarmente accatastati, sono difatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 102, part.715, sub 1-2, e al catasto terreni foglio 102 part. 210-212-285-710-712-714; presenta tuttavia diverse difformità.

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Belpasso, è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.226/06 del 23/03/2006, su lotto di terreno in zona E – agricola.

Tuttavia, confrontando gli elaborati progettuali con lo stato di fatto, emergono le analoghe incongruenze riscontrate al par.3.3, ed in particolare:

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

A. Diversa distribuzione degli spazi interni in diversi locali;
B. Trasformazione di finestre in porte-finestre e viceversa, con modifiche anche sui prospetti principali;

Per l'immobile n.2, si evidenzia:

C. Chiusura di finestra nella zona sud-ovest; modifica dell'ingombro dell'immobile stesso, rispetto il sub 1, da cui si ha accesso;

- Per quanto attiene i punti A-B-C, essendo opere interne, è possibile presentare pratica urbanistica tardiva con pagamento di sanzione amministrativa, con costi minimi totali di circa 4.000,00 €. Si specifica tuttavia che, oltre alla regolarizzazione delle modifiche interne, ai fini di rendere gli immobili nuovamente agibili, sarà necessario procedere al ripristino delle condizioni igienico sanitarie.
- Successivamente sarà possibile procedere anche alla regolarizzazione catastale, stimando costi, per i due immobili, per circa € 1.000,00.

In definitiva, si stimano costi di regolarizzazione urbanistico/catastale pari a circa 5.000,00€.

La superficie commerciale ammonta a circa 1.801,00 m^2.

Valore a base d'asta Lotto unico – intera proprietà:

***V_{finale}*= € 457.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquantasettemila/00)**

10 Rilievo fotografico

Quesito v

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

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno degli immobili pignorati (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3.*

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	**Valore di stima**
Unico	Capannone e servizi	Piena proprietà	**€ 457.000,00**

Lotto unico (capannone, servizi e terreno):

Piena proprietà, di un capannone dotato di servizi, con relativa corte ed appartamento per il custode, siti nel Comune di Belpasso (CT), Sp 207 km1, in zona periferica ma ben collegata con le maggiori arterie stradali.

Il capannone è costituito da un ampio locale lavorazioni, due ampi magazzini, 8 bagni con relativi antibagni, locale mensa, due spogliatoi, reception, ingresso, portico, 4 disimpegno, locali compressore caldaia, lavoratorio, 6 uffici, zona ricezione merci e ripostiglio; l'appartamento destinato al custode, è composto da un vano, bagno, ingresso, disimpegno, ripostiglio e cucina; completano il lotto una corte interna oltre alla corte pertinenziale, in parte pavimentata ed in parte a verde. Buona la luminosità. Scarse le condizioni di manutenzione, con gran parte degli ambienti da completare e rifinire, con rifiuti edili accatastati nei vari ambienti.

Gli immobili sono regolarmente accatastati, sono difatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 102, part.715, sub 1-2, e al catasto terreni foglio 102 part. 210-212-285-710-712-714; presenta tuttavia diverse difformità.

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Belpasso, è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.226/06 del 23/03/2006, su lotto di terreno in zona E – agricola.

Tuttavia, confrontando gli elaborati progettuali con lo stato di fatto, emergono le analoghe incongruenze riscontrate al par.3.3, ed in particolare:

A. Diversa distribuzione degli spazi interni in diversi locali;
B. Trasformazione di finestre in porte-finestre e viceversa, con modifiche anche sui prospetti principali;

Per l'immobile n.2, si evidenzia:

C. Chiusura di finestra nella zona sud-ovest; modifica dell'ingombro dell'immobile stesso, rispetto il sub 1, da cui si ha accesso;

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

- Per quanto attiene i punti A-B-C, essendo opere interne, è possibile presentare pratica urbanistica tardiva con pagamento di sanzione amministrativa, con costi minimi totali di circa 4.000,00 €. Si specifica tuttavia che, oltre alla regolarizzazione delle modifiche interne, ai fini di rendere gli immobili nuovamente agibili, sarà necessario procedere al ripristino delle condizioni igienico sanitarie.
- Successivamente sarà possibile procedere anche alla regolarizzazione catastale, stimando costi, per i due immobili, per circa € 1.000,00.

In definitiva, si stimano costi di regolarizzazione urbanistico/catastale pari a circa 5.000,00€.

La superficie commerciale ammonta a circa 1.801,00 m^2.

Valore a base d'asta Lotto unico – intera proprietà:

***V_{finale}*= € 457.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquantasettemila/00)**

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 31 Marzo 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490

La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

• Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

• Verbale di sopralluogo

• Comunicazione alle parti

• Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

• Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati

• Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione urbanistica.
6. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
7. Titoli di provenienza.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490