

partica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni), con spese per eseguire la verifica dell'impianto elettrico al D.M. 37/08 per la dichiarazione di conformità degli impianti, spese per redigere l'A.P.E., spese per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo complessivo che ammonta ad €5.000,00 circa.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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

IMMOBILE 1-2-3 DI [REDACTED]

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascali (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3, Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascali (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5, Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascali (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra,

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **gli Immobili 1-2-3** pignorati appartenenti delle procedure esecutive n° 237/2017 R.G.I. e n° 238/2017 R.G.I. riunita, facenti parte di un edificio con tre elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare sito in Mascalucia (CT) via Nino Bixio n.17, **sono stati edificati con regolare licenza edilizia N° 80 del 20/05/1968** con difformità successive sanate con **l'istanza di Sanatoria edilizia N.30.808 del 31/12/86 presentata dal sig. [REDACTED] (figlio del debitore esecutato)** in qualità di richiedente ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. , e la successiva **istanza di Sanatoria edilizia presentata in data 25/03/2004 prot. N° 7.163 dal sig. [REDACTED]** in qualità di richiedente ai sensi della L. 326/03 del 24/11/03 e s.m.i., intese ad ottenere, per le difformità apportate, la **Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 e Pratica nn.2544/86 - 125/04 (vedi copia allegato).**

Vista l'istanza N°25410 del 10/08/06 presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile, allo scopo di ottenere l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità per le difformità apportate alla costruzione per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, già autorizzata con Licenza Edilizia N° 80 del 20/05/1968, nonché accertato che per l'edificio in questione è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 **si rilasciava Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità' in Sanatoria prot. N. 25544/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica N. 2544/85-125/04 (vedi copia allegato).**

All'edificio in questione **è stata rilasciata anche Autorizzazione allo scarico Prot. N°25546/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica San. n. 2544/85-125/04 nonché Nulla osta della Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Catania.**

IMMOBILE 4 DI [REDACTED]

**IMMOBILE 4-** Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nicolosi (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **l'Immobile 4 pignorato** appartenente alla procedura esecutiva n° 237/2017 R.G.E. e n° 238/2017 R.G.E. riunita, facente parte di un edificio con quattro elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate sito nel Comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n.36/38, sono stati edificati **con regolare licenza edilizia N° 2205 del 11/08/1972 e la N° 2694 del 05/05/1976**, e con **le successive Istanze di sanatoria presentata in data 30/06/1987 prot. n° 7259-7260-7261-7262, dai sig. [REDACTED]**

[REDACTED] per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/1985, per ampliamento, modifiche e cambio di destinazione d'uso a ristorante e negozio/bottega al piano terra del fabbricato di civile abitazione, **visti i vari pareri rilasciati, parere favorevole del responsabile Ufficio Igiene Pubblica A.U.S.L. n. 3 di Nicolosi espresso in data 01/09/03, parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania i data 11/06/03 prot. n°3758/II visto il Certificato di Idoneità Statica redatto dall' Arch. Raimondo Giuseppe iscritto all'ordine degli Ingegneri di Catania al n°1989, in data 20/01/03, Rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria N°28 del 20/05/2004 pratica n°2612.**

Veniva successivamente prodotta perizia giurata dal Geom. Santagati Santo in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 28 del 20/05/2004, ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità e Agibilità dei locali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94.

Vista la domanda presentata in data 20/11/06 prot. n° 2466, dal sig. [REDACTED] con la quale richiedeva l'Agibilità relativa solo al piano del fabbricato ad uso attività commerciale (ristorante) attiguo, pertanto per il restante immobile, negozio compreso, non è stata fatta richiesta per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità del restante immobile, nella circostanza è stata però redatta perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 che attesta la conformità del predetto fabbricato al progetto approvato e all'osservanza di tutte le modalità esecutive stabilite nella Concessione Edilizia in Sanatoria, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

IMMOBILE 1-2-3 DI [REDACTED]

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che gli Immobili 1-2-3 pignorati appartenenti delle procedure esecutive 237/2017 R.G.I. e 238/2017 R.G.I. riunita, facenti parte di un edificio con tre elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare sito in Mascalucia (CT) via Nino Bixio n.17, sono stati edificati con regolare licenza edilizia N° 80 del 20/05/1968, con difformità successive sanate con Istanza di Sanatoria edilizia N. 30.808 del 31/12/86 presentata dal sig. [REDACTED] (figlio del debitore esecutato) in qualità di richiedente ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., e la successiva istanza di Sanatoria edilizia presentata in data 25/03/2004 prot. N° 7.163 dal sig. [REDACTED] in qualità di richiedente ai sensi della L. 326/03 del 24/11/03 e s.m.i., intese ad ottenere, per le difformità apportate, la Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 e Pratica nn.2544/86 - 125/04 (vedi copia allegato).

Vista l'istanza N°25410 del 10/08/06 presentata dal sig. [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile, allo scopo di ottenere l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità per le difformità apportate alla costruzione per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, già autorizzata con Licenza Edilizia N° 80 del 20/05/1968 e accertato che per l'edificio in questione è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 si rilasciava Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità' in Sanatoria prot. N.25544/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica N.2544/85-125/04 (vedi copia allegato).

All'edificio in questione è stata rilasciata anche Autorizzazione allo scarico Prot. N°25546/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica San. n. 2544/85-125/04 nonché Nulla osta della Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Catania.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e gli immobili 1-2-3 sono conformi alle planimetrie catastali allegate:

L'Appartamento presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, al salone con la demolizione di tramezzi che ampliano e

unificano il salone con la cucina, adesso accorpati in un unico grande ambiente, la realizzazione di un tramezzo divisorio in cartongesso nella camera da letto ubicata a nord-est, tale da realizzare una stanza adibita a cabina armadio, l'eliminazione della porta ubicata nel corridoio che affaccia nel vano cucina per la creazione di un'area adibita all'incasso dell'elettrodomestico (frigo) e la corrispondente chiusura con muro della parte retrostante a prosecuzione del corridoio e sopra, nonché la veranda con muretto sottostante di circa cm 80, ubicata sul terrazzo a sud e posizionata in corrispondenza del balcone del piano soprastante.

**Il Deposito** presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, con la realizzazione di una porta d'ingresso posizionata in corrispondenza del pianerottolo, l'eliminazione della porta a sinistra per l'accesso al deposito, ed una porta ancora da realizzare a destra per l'accesso al bagno e la chiusura della vecchia apertura d'accesso al bagno dall'esterno.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e le lievi difformità riscontrate in sede di sopralluogo, non comportano aumento di superficie o volumetria dell'immobile oggetto di stima, che consistono in opere interne concernenti la rimozione e la realizzazione di tramezzi e/o inserimento di porte e la regolarizzazione della Veranda presenti, **nell'Appartamento e nel Deposito** soprastante, per la regolarizzazione delle lievi difformità occorre presentare una pratica edilizia C.I.L.A. e/o S.C.I.A. e altra pratica edilizia per la veranda, e la successiva partica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni), con spese per eseguire la verifica dell'impianto elettrico al D.M. 37/08 per la dichiarazione di conformità degli impianti, spese per redigere l'A.P.E., spese per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo complessivo che ammonta ad €6.000,00 circa per l'Appartamento e un costo complessivo che ammonta ad €3.000,00 circa per il deposito.

**Sugli Immobili 1-2-3 non gravano procedure amministrative e sanzionatorie alla data dell'accertamento presso l'Ufficio Urbanistica di competenza.**

IMMOBILE 4 DI [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IMMOBILE 4** - Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4, Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nicolosi (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **l'Immobile 4 pignorato** appartenente alla procedura esecutiva n.237/2017 R.G.E. e n.238/2017 R.G.E. riunita, facente parte di un edificio con quattro elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate sito nel Comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n.36/38, sono stati edificati **con regolare licenza edilizia N° 2205 del 11/08/1972 e la N° 2694 del 05/05/1976**, e con **le successive Istanze di sanatoria presentata in data 30/06/1987 prot. n° 7259-7260-7261-7262, dai sig. [REDACTED]**

[REDACTED] per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/1985, per ampliamento, modifiche e cambio di destinazione d'uso a ristorante e negozio/bottega al piano terra del fabbricato di civile abitazione, **visti i vari pareri rilasciati, parere favorevole del responsabile Ufficio Igiene Pubblica A.U.S.L. n. 3 di Nicolosi espresso in data 01/09/03, parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania i data 11/06/03 prot. n°3758/II visto il Certificato di Idoneità Statica redatto dall' Arch. Raimondo Giuseppe iscritto all'ordine degli Ingegneri di Catania al n°1989, in data 20/01/03, Rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria N°28 del 20/05/2004 pratica n°2612.**

**Veniva successivamente prodotta perizia giurata dal Geom. Santagati Santo** in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 28 del 20/05/2004, ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità e Agibilità dei locali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vista la domanda presentata in data 20/11/06 prot. n° 2466, dal sig. [REDACTED] con la quale richiedeva l'Agibilità relativa solo al piano del fabbricato ad uso attività commerciale (ristorante) attiguo, pertanto per il restante immobile, negozio compreso, **non è stata fatta richiesta per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità del restante immobile, nella circostanza è stata però redatta perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 che attesta la conformità del predetto fabbricato al progetto approvato e all'osservanza di tutte le modalità esecutive stabilite nella Concessione Edilizia in Sanatoria, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.**

**Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e l'immobile 4 è conforme alla planimetria catastale allegata:**

**Il Negozio** presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, con la realizzazione di camerini/spogliatoio, muri retrostanti, di un camerino ubicato a sud-est in cartongesso e la chiusura della porta retrostante.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e le lievi difformità riscontrate in sede di sopralluogo, non comportano aumento di superficie o volumetria dell'immobile oggetto di stima, che consistono in opere interne concernenti la rimozione e la realizzazione di tramezzi e/o inserimento di porte, **nel locale Negozio**, per la regolarizzazione delle lievi difformità occorre presentare una pratica edilizia C.I.L.A. e/o S.C.I.A., e la successiva pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni), con spese per eseguire la verifica dell'impianto elettrico al D.M. 37/08 per la dichiarazione di conformità degli impianti, spese per redigere l'A.P.E., spese per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo complessivo che ammonta ad €5.000,00 circa.

**Sull'Immobile 4 non gravano procedure amministrative e sanzionatorie alla data dell'accertamento presso l'Ufficio Urbanistica di competenza.**

\*\*\*\*\*

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

IMMOBILE 1-2-3 DI

**-IMMOBILE 1-**Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

**-IMMOBILE 2-** Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

**-IMMOBILE 3-** Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascacchia (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **gli Immobili 1-2-3** pignorati appartenenti delle procedure esecutive 237/2017 R.G.I e 238/2017 R.G.I. riunite, facenti parte di un edificio con tre elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare sito in Mascacchia (CT) via Nino Bixio n.17, **sono stati edificati con regolare licenza edilizia N° 80**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

del 20/05/1968, con difformità successive sanate con Istanza di Sanatoria edilizia N. 30.808 del 31/12/86 presentata dal sig. [REDACTED] (figlio del debitore esecutato) in qualità di richiedente ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., e la successiva istanza di Sanatoria edilizia presentata in data 25/03/2004 prot. N° 7.163 dal sig. [REDACTED] in qualità di richiedente ai sensi della L. 326/03 del 24/11/03 e s.m.i., intese ad ottenere, per le difformità apportate, la Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 e Pratica nn.2544/86 - 125/04 (vedi copia allegato).

Vista l'istanza N°25410 del 10/08/06 presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile, allo scopo di ottenere l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità per le difformità apportate alla costruzione per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, già autorizzata con Licenza Edilizia N° 80 del 20/05/1968 e accertato che per l'edificio in questione è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 si rilasciava Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità in Sanatoria prot. N. 25544/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica N. 2544/85-125/04 (vedi copia allegato).

All'edificio in questione è stata rilasciata anche Autorizzazione allo scarico Prot. N°25546/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica San. n. 2544/85-125/04 nonché Nulla osta della Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Catania.

Alla data della verifica e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica di competenza non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali.

IMMOBILE 4 DI [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**-IMMOBILE 4-** Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nicolosi (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **l'Immobile 4 pignorato** appartenente alla procedura esecutiva n.237/2017 R.G.E. e n.238/2017 R.G.E. riunita, facente parte di un edificio con quattro elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate sito nel Comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n.36/38, sono stati edificati **con regolare licenza edilizia N° 2205 del 11/08/1972 e la N° 2694 del 05/05/1976**, e con **le successive Istanze di sanatoria presentata in data 30/06/1987 prot. n° 7259-7260-7261-7262, dai sig** [REDACTED]

[REDACTED] per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/1985, per ampliamento, modifiche e cambio di destinazione d'uso a ristorante e negozio/bottega al piano terra del fabbricato di civile abitazione, **visti i vari pareri rilasciati, parere favorevole del responsabile Ufficio Igiene Pubblica A.U.S.L. n. 3 di Nicolosi espresso in data 01/09/03, parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania i data 11/06/03 prot. n°3758/II, visto il Certificato di Idoneità Statica redatto dall' Arch. Raimondo Giuseppe iscritto all'ordine degli Ingegneri di Catania al n°1989, in data 20/01/03 , Rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria N°28 del 20/05/2004 pratica n°2612.**

**Veniva successivamente prodotta perizia giurata dal Geom. Santagati Santo** in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 28 del 20/05/2004, ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità e Agibilità dei locali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

47

Vista la domanda presentata in data 20/11/06 prot. n° 2466, dal sig. [REDACTED] con la quale richiedeva l'Agibilità relativa solo al piano del fabbricato ad uso attività commerciale (ristorante) attiguo, pertanto per il restante immobile, negozio compreso, **non è stata fatta richiesta per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità del restante immobile, nella circostanza è stata però redatta perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 che attesta la conformità del predetto fabbricato al progetto approvato e all'osservanza di tutte le modalità esecutive stabilite nella Concessione Edilizia in Sanatoria, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.**

Alla data della verifica e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica di competenza non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali.

\*\*\*\*\*

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

**IMMOBILE 1-2-3** Alla data delle verifiche e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica di competenza non risultano **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni;**

**IMMOBILE 4** Alla data delle verifiche e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica di competenza non risultano **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene;**

\*\*\*\*\*

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

**IMMOBILE 1-2-3** Alla data delle verifiche e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica di competenza non risultano **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni;**

**IMMOBILE 4** Alla data delle verifiche e dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica di competenza non risultano **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene;**

\*\*\*\*\*

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

**IMMOBILE 1-2-3** Alla data delle verifiche gli immobili pignorati non risultano **gravati da censo, livello o uso civico;**

**IMMOBILE 4** Alla data delle verifiche l'immobile pignorato non risulta **gravato da censo, livello o uso civico;**

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**IMMOBILE 1-2-3** Alla data delle verifiche e dalla documentazione prodotta anche presso l'Ufficio Urbanistica per gli immobili pignorati non risultano procedimenti giudiziari, e poiché trattasi di immobili non appartenenti a complessi condominiali, non risultano spese straordinarie deliberate e spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia.

**IMMOBILE 4** Alla data delle verifiche e dalla documentazione prodotta anche presso l'Ufficio Urbanistica per l'immobile pignorato non risultano procedimenti giudiziari, e poiché trattasi di immobili non appartenenti a complessi condominiali, non risultano spese straordinarie deliberate e spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia.

\*\*\*\*\*

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

IMMOBILE 1-2-3 Da informazioni assunte gli immobili risultano in uso e/o nella disponibilità e/o occupati dal debitore esecutato;

IMMOBILE 4 Da informazioni assunte l'immobile risulta in uso e/o nella disponibilità del debitore esecutato;

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero, civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

IMMOBILE 1-2-3 D

-IMMOBILE 1- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascali (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3, Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascali (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5, Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascali (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### IMMOBILE 1-2-3 Ubicazione - Descrizione - Distribuzione interna degli Immobili

Trattasi di un **Appartamento** ubicato al piano primo, **Garage** ubicato al piano terra e **Deposito** ubicato al piano terzo nel terrazzo di copertura, facenti parte di un edificio di civile abitazione che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare/terrazza, con struttura portante intelaiata latero-cemento, ubicato in via Nino Bixio con accesso dal civico 17, appartenente al territorio del comune di Mascali (CT).

La zona in questione è periferica al centro storico del Comune di Mascali, poiché ubicata a confine con il Comune di Nicolosi, ma tenuto conto della sua posizione è limitrofa al centro storico del Comune di Nicolosi e pertanto vicina e comunque servita, da tutti i servizi essenziali, quali supermercati, Farmacia, negozi, facilmente raggiungibile anche a piedi.

L'anno di edificazione dell'edificio, nonché delle unità immobiliari facenti parte e oggetto della presente procedura esecutiva, a seguito di accertamenti compiuti presso il Comune di Mascali, dalla disamina della tipologia costruttiva e sulla scorta di tutti i documenti reperiti, risale al 1968 alla data del rilascio della Licenza Edilizia N° 80 del 20/05/1968 e al 2006 con il successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria N° 168/2006 per le difformità apportate.

L'**esterno dell'edificio** e del **Deposito** ubicato al terzo piano, si presenta in scarse condizioni di manutenzione ordinaria che straordinaria.

L'**Appartamento al suo interno**, si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono, con accesso diretto nel salone-cucina, dalla cucina ubicata ad sud-ovest, si accede alla veranda esterna e al terrazzo al livello, nonché ad un altro vano adibito a cucina servito da un piccolo bagno, tramite un corridoio-disimpegno ubicato pressoché centralmente nell'appartamento, si accede al bagno e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

alle tre camere da letto, di cui una fornita di vano cabina armadio. L'appartamento risulta pavimentato con mattonelle in gres e marmorizzate.

L'edificio nel complesso si presenta esternamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con evidenti ammaloramenti nel sottobalcone e fessurazioni sparse nel frontalino del balcone al piano primo, con lievi ammaloramenti e inflorescenze degli intonaci per umidità di risalita, visibili sulle facciate al piano terra, la parte retrostante dove è ubicato il garage si presenta esternamente senza intonaco di protezione. (vedi foto allegate).

**La struttura portante dell'edificio** è in latero-cemento con muri in laterizio da 30 cm di spessore, e tramezzature interne in laterizio forato da 8 cm di spessore, con copertura a tetto piana a lastrico solare pavimentato con mattonelle in scaglietta di marmo, con tutti gli ambienti (pareti e soffitti) intonacati al civile e tinteggiati con idropittura in vari colori.

**L'Appartamento** al suo interno presenta, un'altezza utile interna dal piano di calpestio di metri 3,60 circa, il **Deposito** al suo interno presenta un'altezza utile media interna dal piano di calpestio di  $h_{media} = 2,30$  mt circa con un'altezza massima  $H_{max} = 2,40$  mt circa e un'altezza minima  $h_{min} = 2,20$  mt circa, mentre il **Garage** al suo interno presenta un'altezza utile interna dal piano di calpestio di  $h = 6,00$  mt circa.

**Le rifiniture dell'appartamento ubicato al piano primo**, nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, sottoposto a recente manutenzione ordinaria, con intonaco al civile e tinteggiatura ad idropittura, con pavimenti in ceramica e gres porcellanato e marmorizzati visibili nei vari ambienti, quali nel salone/cucina e cucina esterna, camere da letto e nel locale bagno pavimentato con listelli in gres porcellanato e rivestito con piastrelle in gres mentre la restante parte e il soffitto tinteggiati con idropittura. Il locale **deposito** sito al terzo piano nel complesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione interne che esterne, all'esterno si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con la presenza di sovrapposizioni di intonaci, guaine e resine impermeabilizzanti, messe in opera per cercare di contrastare criticità quali infiltrazioni o umidità provenienti dall'esterno, anche il

terrazzo presenta problematiche simili, con la presenza di una pavimentazione vetusta a scaglietta di marmo, con sovrapposizioni di guaine impermeabilizzanti messe in opera sul pavimento attorno al manufatto, al suo interno il deposito rifinito con pavimentazione in scaglietta di marmo ed intonaco al civile e tinteggiato, si presenta con ammaloramenti ed inflorescenze tipiche da umidità di risalita proveniente dall'esterno ma anche da infiltrazione d'acqua dovute alle scarse condizioni di manutenzione del tetto di copertura e dei prospetti, dove per l'appunto si intravedono delle iniziali opere di manutenzione ordinaria che riguarda perlopiù la stuccatura delle varie fessurazioni presenti nel soffitto interno. Al suo interno le opere di manutenzione ordinaria hanno perlopiù interessato il bagno con la realizzazione della nuova pavimentazione, della piccola finestra, dell'impianto elettrico sottotraccia, della chiusura dell'accesso al bagno dall'esterno per la realizzazione della nuova apertura dall'interno nel disimpegno. Anche il vano scala presenta all'altezza del locale deposito al terzo piano delle criticità simili da infiltrazione, localizzate al soffitto e alle tamponature laterali. Il **Garage** si presenta senza intonaco di protezione sia all'esterno che all'interno.

**Gli infissi interni ed esterni:** nell'**Appartamento** i serramenti interni sono con porte in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato bianco e vetro camera, mentre il **Deposito** si presenta con serramenti interni con porte in legno datate e di vecchia fatturata, mentre i serramenti esterni sono con struttura in ferro e vetro semplice di vecchia fattura, nel **Garage** i serramenti esterni sono in ferro e i serramenti interni ferro e vetro semplice.

**Gli impianti nei vari immobili**, idrico, elettrico, citofonico e di climatizzazione sono del tipo sottotraccia e funzionanti, ma necessitano di una verifica in base alla normativa vigente per il rilascio della loro conformità.



Le superfici utili degli ambienti sono:

Salone/pranzo	33,57 mq
Cucina	10,49 mq
Corridoio	5,39 mq
Letto 1	15,51 mq
Letto 2	18,52 mq
Cabina armadio letto 2	13,81 mq
Letto 3	17,50 mq
Bagno	5,40 mq
Cucina esterna	20,16 mq
Bagno piccolo cucina esterna	1,76 mq
<b>Totale superficie utile interna</b>	<b>142,11 mq arr. 142,00 mq</b>

**Superfici utili:**

Balcone	28,81 mq	
Veranda	14,80 mq	Superficie utile complessiva
Veranda porzione restante	10,56 mq	Superficie commerciale restante
Terrazzo a livello	79,91 mq	Appartamento primo piano
Garage	75,00 mq	
Deposito	16,00 mq	
Terrazza soprastante	170,92 mq	Terrazza soprastante lastrico solare

IMMOBILE 4 DI [REDACTED]

**IMMOBILE 4-** Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare

Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4, Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

Trattasi di un **Negozio** ubicato al piano terra rialzato, facente parte di un edificio di civile abitazione che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra con copertura a falde inclinate, con struttura portante intelaiata latero-cemento, ubicato in via Della Quercia ai civici 36/38, appartenente al territorio del comune di Nicolosi (CT).

La zona in questione è prossima al centro storico del Comune di Nicolosi, in una zona in parte destinata anche ad attività commerciali.



L'anno di edificazione dell'edificio, nonché dell'unità immobiliare facenti parte e oggetto della presente procedura esecutiva, a seguito di accertamenti compiuti presso il Comune di Nicolosi, dalla disamina della tipologia costruttiva e sulla scorta di tutti i documenti reperiti, risale al 1972 alla data del rilascio della Licenza Edilizia N° 2205 del 11/08/1972 e la N° 2694 del 05/05/1976, e con le successive Istanze di sanatoria presentate in data 30/06/1987 prot. n° 7259-7260-7261-7262, per il successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria N°28 del 20/05/2004 pratica n°2612, per le difformità apportate.

**L'esterno dell'edificio** nel complesso dove è ubicato il negozio, si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, la facciata si presenta con ammaloramenti e fessurazioni dell'intonaco e aloni presumibilmente riconducibili a infiltrazioni, localizzati perlopiù nei sottobalconi, nei frontalini dei balconi e nel frontalino della copertura e mantovana, evidenti sono le porzioni di intonaci (cartelle di intonaci) staccatesi dai sottobalconi e nel frontalino della copertura.

**Il Negozio al suo interno**, si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono, con accesso in un unico ambiente destinato all'esposizione e vendita dei prodotti, con locale spogliatoio, di un retrobottega destinato al deposito dei prodotti in vendita e da un bagno. Il negozio si presenta intonacato al civile e tinteggiato con idropittura, con pavimenti in parquet di tipo melaminico del tipo galleggiante, mentre il retrobottega è pavimentato con mattonelle in scaglietta di marmo rivestito da strato di linoleum mentre il bagno si presenta pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica e maiolica e la restante parte con tinteggiata, il soffitto si presenta con un controsoffittatura e impianto a neon.

**La struttura portante dell'edificio** è in latero-cemento con muri in laterizio da 30 cm di spessore, e tramezzature interne in laterizio forato da 8 cm di spessore e in cartongesso nel negozio, con copertura a tetto a falde inclinate, con tutti gli ambienti (pareti e soffitti) intonacati al civile e tinteggiati con idropittura.

**Il Negozio al suo interno presenta**, un'altezza utile interna dal piano di calpestio di metri 3.00 circa.

**Le rifiniture del Negozio ubicato al piano terra rialzato**, sottoposto a recente manutenzione ordinaria/straordinaria, si presenta all'ingresso con pavimento melaminico del tipo galleggiante, tramezzi in cartongesso, tinteggiatura con idropittura (ducotone), mentre nel retrobottega con pavimento in scaglietta di marmo rivestito a sua volta con linoleum e bagno con piastrelle in maiolica e tinteggiatura.

**Gli infissi interni ed esterni nel Negozio:** i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni all'ingresso sono con saracinesca in ferro e alluminio anodizzato e vetro camera le finestre in legno e vetro semplice.

**Gli impianti**, idrico, elettrico, citofonico e di climatizzazione sono del tipo sottotraccia e funzionanti, ma necessitano di una verifica in base alla normativa vigente per il rilascio della loro conformità.

Le superfici utili degli ambienti sono:

Salone/pranzo	33,57 mq
Cucina	10,49 mq
Corridoio	5,39 mq
Letto 1	15,51 mq
Letto 2	18,52 mq
Cabina armadio letto 2	13,81 mq
Letto 3	17,50 mq
Bagno	5,40 mq
Cucina esterna	20,16 mq
<u>Bagno piccolo cucina esterna</u>	<u>1,76 mq</u>
<b>Totale superficie utile interna</b>	<b>142,11 mq arr. 142,00 mq</b>

**Superfici utili:**

Balcone	28,81 mq	
Veranda	14,80 mq	Superficie utile complessiva
Veranda porzione restante	10,56 mq	Superficie commerciale restante
Terrazzo a livello	79,91 mq	Appartamento primo piano
Garage	75,00 mq	
Deposito	16,00 mq	
Terrazza soprastante	170,92 mq	Terrazza soprastante l'astrico solare
Negozio	93,00 mq	

\*\*\*\*\*

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

## **STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI**

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

#### ❖ **CONSISTENZA**

##### ▪ **Superficie utilizzata**

Il criterio di stima adottato si basa sulla valutazione della superficie commerciale o reale la quale comprende oltre alla superficie utile netta degli ambienti, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (superficie coperta), nel rispetto delle indicazioni dettate dal DPR 138/98.

Il criterio di stima adottato tiene conto, inoltre, degli spazi accessori dell'appartamento (balconi, terrazze, cortili, giardini, ecc.) che hanno un valore diverso rispetto ai locali principali.

Per tenere conto di questo differente valore vengono applicate alle superfici degli accessori opportuni coefficienti correttivi di ragguglio (detti anche riduttivi) utilizzati dalla letteratura tecnica dai quali si ricavano le superfici corrette raggugliate (o virtuali).

Alla superficie commerciale dei locali principali vanno sommate le superfici corrette raggugliate (o virtuali) degli accessori le quali tramite questi opportuni coefficienti vengono equiparate (cioè omogeneizzate) ai locali principali.

❖ **METODI DI STIMA ADOTTATI**

▪ **Determinazione del valore di ciascun immobile**

Poiché, lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, tenendo sempre conto che nella formazione del prezzo di mercato concorre il gioco della domanda e dell'offerta in considerazione del mercato di compravendita di immobili nella zona se più o meno attivo, per pervenire al più probabile valore di mercato si ritiene opportuno eseguire due metodi di stima diversi:

1) **METODO DIRETTO O SINTETICO COMPARATIVO,**

2) **METODO INDIRETTO O ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO;**

Ottenuti i due valori si assume che la loro media coincida con il più probabile valore di mercato.

➤ **Stima sintetica-comparativa con coefficienti di differenziazione**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario al mq di superficie commerciale (Sc) di fabbricati aventi simili caratteristiche sia **intrinseche** (esposizione, stato di conservazione e manutenzione, età del fabbricato, tipologia edificio ecc.) che **estrinseche** (l'ubicazione, collegamenti esistenti, intensità di traffico, tipo di zona), messo a confronto e opportunamente corretto in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e tenendo sempre conto che nella formazione del prezzo concorre il gioco della domanda e dell'offerta in considerazione del mercato di compravendita di immobili nella zona se più o meno attivo. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili della stessa zona e da indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti in zona e desunto dalle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio Nazionale - edizione 2° semestre 2018 - a cura dell'Agenzia del Territorio direzione centrale di Catania,

osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) nonché da una personale conoscenza del mercato immobiliare relativo alla zona in esame.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Valori di Mercato basati sui dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Catania

2° Semestre 2018		Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
Tipologia	Stato Conservativo	Min	Max		Min	Max	
<b>IMMOBILI MASCALUCIA</b>							
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3,0	4,4	L
Box	Normale	550	800	L	2,3	3,3	L
Deposito	Normale	450	800	L	2,2	4,0	L
<b>IMMOBILI NICOLOSI</b>							
Negozio	Normale	750	1250	L	4,7	8,0	L

TABELLA 1

<b>CALCOLO SUPERFICI IMMOBILI</b>			
<b>IMMOBILI MASCALUCIA</b>			
	Superficie utile	Superficie coperta lorda	Superficie commerciale
APPARTAMENTO	142,00	193,00	193,00
GARAGE	75,00	92,00	92,00
DEPOSITO	16,00	23,00	23,00
<b>IMMOBILI NICOLOSI</b>			
NEGOZIO	93,00	110,00	110,00

TABELLA 2

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Le superfici utili degli ambienti sono:

Salone/pranzo	33,57 mq
Cucina	10,49 mq
Corridoio	5,39 mq
Letto 1	15,51 mq
Letto 2	18,52 mq
Cabina armadio letto 2	13,81 mq
Letto 3	17,50 mq
Bagno	5,40 mq
Cucina esterna	20,16 mq
Bagno piccolo cucina esterna	1,76 mq
<b>Totale superficie utile interna</b>	<b>142,11 mq arr. 142,00 mq</b>

**Superfici utili:**

Balcone	28,81 mq	
Veranda	14,80 mq	Superficie utile complessiva
Veranda porzione restante	10,56 mq	Superficie commerciale restante
Terrazzo a livello	79,91 mq	Appartamento primo piano
Garage	75,00 mq	
Deposito	16,00 mq	
Terrazza soprastante	170,92 mq	Terrazza soprastante lastrico solare
Negozio	93,00 mq	

Il prezzo, assunto attraverso informazioni ricavate su altri immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima nella zona in esame, successivamente messo a confronto e opportunamente corretto in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima nonché sulla personale conoscenza del mercato immobiliare nella zona in esame, si ritiene congruo applicare sulla base delle indagini di mercato esperite come sopra e precedentemente esposte, un prezzo unitario al metro quadro opportunamente corretto attraverso i coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Tali valori sono stati scelti dallo scrivente in riferimento ai molteplici fattori che condizionano lo stato di fatto e sono stati raggruppati nel successivo elenco:

- 
- 1 Cai: Coefficiente per caratteristiche ambientali intrinseche  
*Da riferire alla presenza di vicoli, servitù ed elementi significativi e non riscontrabili in altri immobili di questo genere.*
  - 2 Cct: Coefficiente per caratteristiche tipologiche  
*Da riferire alle caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso.*
  - 3 Cvf: Coefficiente per diversa vetustà fisica  
*Da riferire allo stato di vetustà in cui verte l'immobile.*
  - 4 Cotf: Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale  
*Da riferire allo stato di regolarità degli impianti rispetto alla vigente normativa.*
  - 5 Cagv: Coefficiente per assenza della garanzia per vizi
  - 6 Coru: Coefficiente per oneri di regolarizzazione urbanistica
  - 7 Cum: Coefficiente per lo stato d'uso e manutenzione  
*Da riferire allo stato di manutenzione cui è stato sottoposto negli anni l'immobile.*
  - 8 Csp: Coefficiente per stato di possesso
  - 9 Cvog: Coefficiente per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo
  - 10 Csci: Coefficiente per eventuali spese condominiali insolute

Considerando tutti questi fattori, il valore di mercato unitario ottenuto, tra il valore medio (media ottenuta tra il valore Min e Max tabella1) delle quotazioni OMI e i valori di mercato reperiti presso agenzie immobiliari in zone simili è:

- Appartamento è stato fissato in €/mq 1.100,00
- Garage in €/mq 675,00
- Deposito in €/mq 625,00
- Negozio in €/mq 1.000,00

Con una Superficie commerciale delle Unità immobiliari urbane:

- Superficie commerciale appartamento mq **199,00**  
*mq $193+0,60*10,56$ mq(veranda)= 199 mq*
- Superficie commerciale Garage mq **92,00**
- Superficie commerciale Deposito mq **23,00**  
*(terrazzo)0,30\*25mq+0,10\*145,92mq=22,09mq*
- Superficie commerciale Negozio mq **110,00**

Segue che il Valore di Mercato degli Immobili è:

**Valore di Mercato immobile (V.m.i.) = Superficie commerciale x V.m. (al mq) €/mq x Coefficienti di differenziazione**

**Valore di Mercato immobile (V.m.i.) = Superficie commerciale x V.m. (al mq) €/mq x [(C1/1,00)x(C2/1,00)x.....x(C9/1,00)x(C10/1,00)]**

#### APPARTAMENTO

VAL. DI MERCATO=199,00(MQ)x€/mq1.100,00x[1,05x1,00x1,00x1,00x0,85x1,00x0,80x1,00x1,00x1,00]=€156.294,60 arr. € 156.000,00

#### GARAGE

VAL. DI MERCATO=92,00(MQ)x€/mq675,00x[1,05x1,00x1,00x0,90x0,85x1,00x0,90x1,00x1,00x1,00]=€44.893,64 arr. €45.000,00

#### DEPOSITO+LASTRICO SOLARE

VAL. DI MERCATO= 45,09(MQ)x€/mq625,00x[1,05x1,00x0,85x0,90x0,85x1,00x0,80x1,00x1,00x1,00]=€15.392,88 arr. €15.500,00

#### NEGOZIO

VAL. DI MERCATO=110,00(MQ)x€/mq1.000,00x[1,05x1,00x1,00x1,00x0,85x1,00x0,80x1,00x1,00x1,00]=€78.540,00 arr. €78.500,00

#### ▪ Stima per capitalizzazione del reddito

Il **valore dell'immobile (Vi)** si ricava dal rapporto fra il **reddito netto annuo (Rna)** che l'immobile produce o è in grado di produrre in modo continuativo e costante e il **saggio di capitalizzazione (s)**. Il **reddito netto annuo** è pari alla differenza fra il **reddito lordo annuo (Rla)** e le **spese totali (St)** assunte pari al 25% del reddito lordo annuo.

Essendo il reddito lordo annuo pari alla **rata di affitto mensile lordo (Rlm)** per dodici (12) mesi, rata mensile ottenuta da indagini eseguite considerando immobili con simili caratteristiche sia intrinseche ed estrinseche del bene oggetto in esame e conseguentemente corretto considerando le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, tenendo conto delle quotazioni OMI e da indagini presso agenzie immobiliari operanti in zona, nonché da una personale conoscenza del mercato immobiliare relative alla zona in esame, il valore dell'immobile si ricava, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse, applicando la seguente formula:

$$Vi = Rna/s = (Rla - St)/s = ((12 \times Rlm) - (25\% \times Rla))/s$$

**APPARTAMENTO**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, il seguente reddito presunto mensile lordo dell'appartamento pari a €736,30 **arr. €736,00** (valori locazione media 3,70 x 199 mq Immobile) ed in **un anno pari a €8.832,00** (736,00 x 12 mesi). Deducendo per tasse e spese varie il 25% del reddito annuo lordo è cioè **€2.208,00**, si perviene ad un reddito netto pari a **€6.624,00** che, capitalizzato al tasso annuo in ragione del 4,5% fornisce un  **$Vi = Rna/s = (Rla-St)/s = ((12 \times Rlm) - St)/s$**

Il valore di locazione è stato desunto dai dati riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo semestre 2018 ed indagini esperite presso agenzie operanti in zona, con il valore medio ottenuto pari a 3,70€/mq (valori Min e Max di locazione e da ricerche in zona) della tabella 1. Partendo dal suddetto valore è possibile calcolare il reddito lordo mensile annuale:

Reddito lordo mensile  $Rl.m. = \text{€}/\text{mq} \times \text{mese} \ 3,70 \times 199 \ \text{mq} \ \text{Immobile} = \text{€}736,30$  **arr. €736,00**

Reddito lordo annuale  $Rl.a. = Rl.m. \times 12 \ \text{mesi} = \text{€}736,00 \times 12 = \text{€}8.832,00$

$Vi = ((736,00 \times 12) - (8.832,00 \times 25\%)) / 0,045 = ((8.832,00 - 2.208,00) / 0,045) = 6.624,00 / 0,045 = \text{€}147.200,00$  **arr. €147.000,00**

**GARAGE**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, il seguente reddito presunto mensile lordo dell'appartamento pari a €257,60 **arr. €258,00** (valori locazione media 2,80 x 92,00 mq garage) ed in **un anno pari a €3.096,00** (258,00 x 12 mesi). Deducendo per tasse e spese varie il 25% del reddito annuo lordo è cioè €774,00, si perviene ad un reddito netto pari a **€2.322,00** che, capitalizzato al tasso annuo in ragione del 3,5% fornisce un  **$Vi = Rna/s = (Rla-St)/s = ((12 \times Rlm) - St)/s$**

Il valore di locazione è stato desunto dai dati riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate aggiornate al primo semestre 2018, con il valore medio ottenuto pari a 2,80€/mq (media valori Min e Max di locazione) nella tabella 1. Partendo dal suddetto valore è possibile calcolare il reddito lordo mensile annuale:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Reddito lordo mensile  $Rl.m. = \text{€/mq} \times \text{mese} \times 2,80 \times 92 \text{ mq appartamento} = \text{€}257,60$  **arr. €258,00**

Reddito lordo annuale  $Rl.a. = Rl.m. \times 12 \text{ mesi} = \text{€}258,00 \times 12 = \text{€}3.096,00$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$$Vi = (((258,00 \times 12) - (3.096,00 \times 25\%)) / 0,035) = ((3.096,00 - 774,00) / 0,035) = 2.322,00 / 0,035 = \text{€}66.342,85 \text{ arr. €}66.000,00$$

### DEPOSITO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, il seguente reddito presunto mensile lordo dell'appartamento pari a €139,78 **arr. 140,00** (valori locazione media 3,1 x 45,09 mq deposito) ed in **un anno pari a €1.680,00** (140,00 x 12 mesi). Deducendo per tasse e spese varie il 25% del reddito annuo lordo è cioè €420,00, **si perviene ad un reddito netto pari a €1.260,00** che, capitalizzato al tasso annuo in ragione del 3,5% fornisce un:  **$Vi = Rna/s = (Rla-St)/s = ((12 \times Rlm) - St)/s$**

Il valore di locazione è stato desunto dai dati riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate aggiornate al primo semestre 2018, con il valore medio ottenuto pari a 3,1€/mq (media valori Min e Max di locazione) nella tabella 1. Partendo dal suddetto valore è possibile calcolare il reddito lordo mensile annuale:

Reddito lordo mensile  $Rl.m. = \text{€/mq} \times \text{mese} \times 3,1 \times 45,09 \text{ mq appartamento} = \text{€}139,78$  **arr. €140,00**

Reddito lordo annuale  $Rl.a. = Rl.m. \times 12 \text{ mesi} = \text{€}140,00 \times 12 = \text{€}1.680,00$

$$Vi = (((140,00 \times 12) - (1.680,00 \times 25\%)) / 0,035) = ((1.680,00 - 420,00) / 0,035) = 1.260,00 / 0,035 = \text{€}36.000,00$$

### NEGOZIO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, il seguente reddito presunto mensile lordo dell'appartamento pari a €698,50 **arr. 699,00** (valori locazione media 6,35 x 110 mq deposito) ed in **un anno pari a €8.388,00** (698,00 x 12 mesi). Deducendo per tasse e spese varie il 25% del reddito annuo lordo è cioè €2.097,00, **si perviene ad un reddito netto pari a €6.291,00** che, capitalizzato al tasso annuo in ragione del 3,5% fornisce un:  **$Vi = Rna/s = (Rla-St)/s = ((12 \times Rlm) - St)/s$**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore di locazione è stato desunto dai dati riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate aggiornate al primo semestre 2018, con il valore medio ottenuto pari a 6,35€/mq (media valori Min e Max di locazione) nella tabella 1. Partendo dal suddetto valore è possibile calcolare il reddito lordo mensile annuale:

Reddito lordo mensile Rl.m. = €/mq x mese 6,35 x 110,00mq appartamento= €698,50 **arr. €699,00**

Reddito lordo annuale Rl.a. = Rl.m. x 12 mesi=€698,00 x 12= **€8.388,00**

$Vi = (((699,00 \times 12) - (8.388,00 \times 25\%)) / 0,035) = ((8.388,00 - 2.097,00) / 0,035) = 6.291,00 / 0,035 = \text{€}179.742,85$  **arr. €180.000,00**

### ➤ Media dei valori ottenuti e detrazioni per spese

Mediando e arrotondando i valori ottenuti con i due metodi di stima si è conseguito il **più probabile valore di mercato:**

**APPARTAMENTO Valore medio di mercato = (156.000,00 + 147.000,00) / 2 = €151.500,00**

Valore di mercato **IMMOBILE=€151.500,00** a tale valore di mercato bisogna sottrarre il costo per la regolarizzazione delle difformità, che stimato a corpo ammonta ad €6.000,00 circa si ottiene:

Valore di mercato Immobile stimato	€151.500,00
Spese per regolarizzazione e rimozioni	€ 6.000,00
<b>Valore di mercato del bene al netto delle spese per la regolarizzazione</b>	<b>€145.500,00 arr. 146.000,00</b>

**APPARTAMENTO**

**VALORE DI MERCATO FINALE €146.000,00**

**GARAGE Valore medio di mercato = (45.000,00 + 66.000,00) / 2 = €55.500,00 arr. €56.000,00**

**GARAGE**

**VALORE DI MERCATO FINALE €56.000,00**

**DEPOSITO** Valore medio di mercato =  $(15.500,00 + 36.000,00) / 2 =$  **€25.750,00 arr. €26.000,00**

Valore di mercato **IMMOBILE=€26.000,00** a tale valore di mercato bisogna sottrarre il costo per la regolarizzazione delle difformità, che stimato a corpo ammonta ad €3.000,00 circa si ottiene:

Valore di mercato Immobile stimato	€26.000,00
Spese per regolarizzazione	€ 3.000,00
<b>Valore di mercato del bene al netto delle spese per la regolarizzazione</b>	<b>€23.000,00</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**DEPOSITO**

**VALORE DI MERCATO FINALE €23.000,00**

**NEGOZIO** Valore medio di mercato =  $(78.500,00 + 180.000,00) / 2 =$  **€129.250,00 arr. €129.000,00**

Valore di mercato **IMMOBILE= €129.000,00** a tale valore di mercato bisogna sottrarre il costo per la regolarizzazione delle difformità, che stimato a corpo ammonta ad €5.000,00 circa si ottiene:

Valore di mercato Immobile stimato	€129.000,00
Spese per regolarizzazione	€ 5.000,00
<b>Valore di mercato del bene al netto delle spese per la regolarizzazione</b>	<b>€124.000,00</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**NEGOZIO**

**VALORE DI MERCATO FINALE €124.000,00**

\*\*\*\*\*

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

*Applicata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerata nella stima dei beni oggetto di pignoramento;*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

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;

*A parere dello scrivente è conveniente ai fini di una vendita all'asta procedere alla vendita in due lotti distinti, **Primo lotto costituito dall'Appartamento-garage-deposito, Secondo lotto Negozio**, poiché una ipotizzabile divisione in più lotti distinti, di fatto attuabile nell'eventualità, poiché le unità immobiliari pignorate sono state appositamente stimate singolarmente, ne limiterebbe alquanto l'apprezzabilità sul mercato degli immobili oggetto di pignoramento.*

**E' possibile procedere alla vendita in due lotti distinti:**

➤ **Piano di Vendita**

- **Primo Lotto composto da Appartamento-garage-deposito/terrazza per un Valore di mercato stimato di €225.000,00;**
- **Secondo Lotto composto da Negozio per un Valore di mercato stimato di €124.000,00;**

\*\*\*\*\*

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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- **FOTO ESTERNO EDIFICIO**
- **FOTO APPARTAMENTO**
- **FOTO DEPOSITO**
- **FOTO GARAGE**
- **FOTO NEGOZIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*



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.

**Trattasi di beni di esclusiva proprietà dei debitori esecutati;**

\*\*\*\*\*

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. Al 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 consentono di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



A parere dello scrivente è conveniente ai fini di una vendita all'asta procedere alla vendita in due lotti distinti, **Primo lotto costituito dall'Appartamento-garage-deposito, Secondo lotto Negozio**, poiché una ipotizzabile divisione in più lotti distinti, di fatto attuabile nell'eventualità, poiché le unità immobiliari pignorate sono state appositamente stimate singolarmente, ne limiterebbe alquanto l'apprezzabilità sul mercato degli immobili oggetto di pignoramento.

**E' possibile procedere alla vendita in due lotti distinti:**

➤ **Piano di Vendita**

- **Primo Lotto composto da Appartamento-garage-deposito/terrazza per un Valore di mercato stimato di €225.000,00;**
- **Secondo Lotto composto da Negozio per un Valore di mercato stimato di €124.000,00;**

Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto al mandato conferitogli rimette la presente unitamente alla documentazione fotografica ed alla nota spese e competenze, restando a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Aci Catena

Il C.T.U.

Leonardo Grasso

Firmato digitalmente