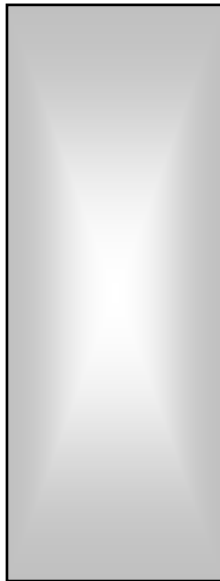


## Tribunale di Barcellona P.G. (ME)

### Relazione di Stima Del Consulente Tecnico d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare N. 38 / 2018 R.G.E.,  
promossa da [REDACTED]  
contro  
[REDACTED]



Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Giulio MAMBELLI  
Piazza Nastasi n. 5  
98057 Milazzo (ME)

Data : 23/05/2019

Timbro e Firma

**RELAZIONE DI STIMA del CTU**  
nell'Esecuzione Immobiliare n. 38 / 2018 – promossa da  
[REDACTED] contro  
[REDACTED]

Il.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Barcellona P.G.

**Premessa**

Con provvedimento del 20/08/2018 e comunicatomi tramite invio di P.E.C. in data 21/08/2018, la S.V.I. nominò me sottoscritto Ing. Giulio Mambelli, con studio in Milazzo (ME) in Piazza Nastasi n. 5, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con matr. N.2286, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 38/2018 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], al fine di espletare il mandato successivamente consegnatomi dal cancelliere, con cui prestai giuramento in data 04/09/2018 e che testualmente recita:

Il Giudice dell'Esecuzione

ASSEGNA all'esperto il seguente mandato:

*“L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:*

- A) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inadeguati; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra i vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. Att. Cod. proc. civ.);*
- B) *Identifichi e descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte*

- dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (art. 173 bis comma 1, n. 1 e 2 disp. att. c.p.c.);
- C) Accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto; c) la misura del canone pattuito (art. 173 bis, comma 1 n. 3);
- D) Predisponga – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- E) Indichi: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico – artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173 bis comma 1, nn. 4, 5 e 9);
- F) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma 1, n. 8);
- G) Accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173 bis, comma 1, n. 6)
- H) Specifichi in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma 1, n. 7).

DISPONE che l'esperto :

**Rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. Att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27/06/2015, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della

*determinazione del valore di mercato del compendio pignorato, l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, 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.*

Inoltre il Giudice dispose anche che nel redigere la relazione di stima finale, il consulente:

- a) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U.) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- b) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in tal caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- c) dica, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078.*

*Allegghi altresì alla relazione l'Attestazione di Prestazione Energetica di cui alla direttiva 2002/91 CE, ove prevista come necessaria.*

Inoltre il G.E. mi invitò a depositare la relazione di stima, in due file telematici (di cui uno omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. indicata nel decreto di nomina, fissata originariamente per giorno 28/03/2019, e successivamente (vista l'istanza di proroga avanzata dallo scrivente in data 08/02/2019, ed accordata per mancato e/o tardivo rilascio dei documenti presso gli enti competenti, con concessione di ulteriori 60 giorni dal 28/03/2019) per giorno 10/10/2019 alle ore 9,00, comunicando entro il detto termine la relazione ai creditori procedenti e intervenuti ed al debitore a mezzo p.e.c. (o raccomandata a.r.), assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta.

## Premessa e Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esaminati i fascicoli di causa, analizzavo la documentazione depositata in formato digitale presso il punto di accesso informatico.

Pertanto al fine di individuare gli immobili da stimare facevo riferimento all'atto di pignoramento relativo alla presente Procedura Esecutiva immobiliare 38/2018, dal quale si evince come i beni pignorati siano i seguenti:

Immobili di proprietà di [REDACTED] (quota intera):

- 1) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 1, cat. C/2, classe 2;
- 2) Immobile adibito ad abitazione sito in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 6, cat. A/2, classe 6;
- 3) Immobile adibito ad abitazione sito in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 7, cat. A/2, classe 6;

Immobili di proprietà di [REDACTED] (quota di ½ ciascuno):

- 4) Immobile adibito ad abitazione sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 73, in catasto al Fg. 13, Part. 983, Sub 1, cat. A/2, classe 6;
- 5) Area urbana sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Terme, in catasto al Fg. 13, Part. 1162;
- 6) Area urbana sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Terme, in catasto al Fg. 13, Part. 1163;
- 7) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 71, in catasto al Fg. 13, Part. 1192, cat. C/1, classe 5;

Immobili di proprietà di [REDACTED]

- 8) Quota intera Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 77, in catasto al Fg. 13, Part. 1036, Sub. 1, cat. C/1, classe 5;
- 9) ½ Quota indivisa (con la [REDACTED]) di unità immobiliare sita in Barcellona P.G., via J.F. Kennedy n. 23, in catasto al Fg. 18, Part. 146, Sub 15;

Dopo avere effettuato tale analisi documentale il sottoscritto iniziò le operazioni peritali alle ore 10,00 di giorno 24/10/2018, così come comunicato tramite invio di p.e.c. al legale del creditore precedente e tramite raccomandata a/r alla parte debitrice, per proseguire e terminare giorno 31/10/2018. Nel corso dei sopralluoghi, (vedi allegato Verbali), ebbi la presenza del sig. [REDACTED] (debitore) e dell'Ing. [REDACTED] n.q. di CTP del debitore nominato in occasione del 1° sopralluogo, che mi permise l'accesso agli immobili; mentre il legale del creditore, avv. [REDACTED] mi inviò una PEC in cui mi comunicò la nomina dell'Arch. [REDACTED] n.q. di CTP del creditore.

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto, effettuai un rilievo planimetrico e fotografico dei beni oggetto di esecuzione, prendendo appunti su separati fogli.

Si precisa come, nel corso dei sopralluoghi, sia emerso come le particelle catastali dei beni individuati al punto 5 e 6 nell'atto di pignoramento, siano state soppresse ed inglobate nella particella n. 1192 indicata al punto 7.

Inoltre ho effettuato accertamenti presso gli Enti competenti, recandomi presso l'Agenzia del Territorio di Messina dove effettuai le visure e le planimetrie catastali degli immobili inseriti nell'Atto di pignoramento (in Allegati).

Infine mi recai più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore (ME) dove, a seguito di istanza scritta depositata il 24/01/2019, mi consegnarono copia degli elaborati grafici relativi ai beni, ad eccezione dell'appartamento posto al piano terra e sito in via Nazionale Vigliatore n. 73 e censito al Fg. 13 Part. 983, Sub 1, per il quale furono trovati gli estremi della Concessione Edilizia, ma non i relativi elaborati grafici e gli atti autorizzativi.

Mi recai altresì presso l'ufficio tecnico del Comune di Barcellona P.G. (ME) dove a seguito di istanza scritta depositata il 24/01/2019, mi consegnarono copia degli elaborati grafici relativi al bene individuato al punto 9 dell'atto di pignoramento.

## **Risposte ai Quesiti in ordine alfabetico:**

### **Quesito A**

- A) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra i vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. Att. Cod. proc. civ.);**

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. presente nel fascicolo di causa è idonea ed è provvista di "Certificazione Notarile Ipotecaria di immobili, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta

in data 13/06/2018 dal Dott. [REDACTED], Notaio in Milazzo (ME), attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Barcellona P.G., da cui si evince come i dati risultanti corrispondano a quelli effettivi.

Alla data di trascrizione del pignoramento tutti gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'immobile suindicato al punto 9 (unità immobiliare sita in Barcellona P.G. censita al Fg. 18 part. 146 sub. 15), erano totalmente di proprietà degli esecutati (secondo le quote già indicate).

L'unità immobiliare sita in Barcellona P.G. in Via J.F. Kennedy n. 23 e censita in catasto al Fg. 18, Part. 146, Sub 15, infatti risulta per  $\frac{1}{2}$  (quota indivisa) di proprietà dell'esecutata [REDACTED] per l'altra quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà della [REDACTED].

Inoltre non risultano successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra i vivi o per causa di morte relativamente ad altri comproprietari.

## Quesito B

**B) Identifichi e descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (art. 173 bis comma 1, n. 1 e 2 disp. att. c.p.c.);**

Dall'esame degli immobili indicati nell'atto di pignoramento, l'elenco unico degli immobili oggetto di stima è il seguente:

*Immobili di proprietà di [REDACTED] (quota intera):*

- 1) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 1, cat. C/2, classe 2;
- 2) Immobile adibito ad abitazione sito in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 6, cat. A/2, classe 6;
- 3) Immobile adibito ad abitazione sito in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 7, cat. A/2, classe 6;

*Immobili di proprietà di [REDACTED] (quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno):*

- 4) Immobile adibito ad abitazione sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 73, in catasto al Fg. 13, Part. 983, Sub 1, cat. A/2, classe 6;

- 5) Area urbana sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Terme, in catasto al Fg. 13, Part. 1162;
- 6) Area urbana sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Terme, in catasto al Fg. 13, Part. 1163;
- 7) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 71, in catasto al Fg. 13, Part. 1192, cat. C/1, classe 5;

Immobili di proprietà di [REDACTED]

- 8) Quota intera Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 77, in catasto al Fg. 13, Part. 1036, Sub. 1, cat. C/1, classe 5;
- 9) ½ Quota indivisa (con la [REDACTED]) di unità immobiliare sita in Barcellona P.G., via J.F. Kennedy n. 23, in catasto al Fg. 18, Part. 146, Sub 15;

Di seguito si descriveranno analiticamente i 9 immobili pignorati.

**B1) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 1, cat. C/2, classe 2**

Dalla verifica catastale effettuata dal sottoscritto, si conferma come i dati catastali aggiornati dell'immobile pignorato da stimare siano corretti, e come la planimetria catastale dell'immobile risulti conforme rispetto allo stato di fatto dello stesso.

Tali dati vengono riassunti nella seguente tabella (da visure catastali aggiornate – Alleg. A3):

<b>Comune di TERME VIGLIATORE – Catasto Fabbricati</b>					
<b>Foglio e Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catastale</b>	<b>Rendita</b>
Fg. 13 – Partic. 105 – Sub 1	C / 2	2	36 mq	43 mq	€ 39,04

**Descrizione dell'immobile pignorato**

Il bene pignorato è costituito da un locale adibito a box auto sito al piano terra di uno stabile a due elevazioni f.t.. **(foto n. 1 e 2)**.

Si tratta di un immobile che occupa pertanto solo una porzione del piano terreno di un fabbricato ove insistono altre due unità immobiliari (sub 7 posto al piano terra – e Sub 6 che occupa tutto il piano primo e porzione del piano terra restante) con destinazione d'uso residenziale, e che saranno oggetto della successiva descrizione nella presente relazione, in quanto anch'essi oggetto di esecuzione.

L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Terme Vigliatore (ME) con accesso diretto dalla Via Fiume Vigliatore n. 30, e ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Terme Vigliatore (ME), in "Zona B". L'immobile confina a nord con la Via Fiume Vigliatore, a Sud con



immobile stessa Ditta e stessa part. 105 Sub 6, ad Est con fabbricato Altra Ditta e ad Ovest con immobile stessa Ditta e stessa part. 105 Sub 6.

L'immobile, da un punto di vista distributivo è costituito da un unico locale adibito a garage avente superficie netta interna pari a 33,27 mq, ed è collegato alla restante porzione del fabbricato (Sub 6) tramite una porta interna posta sul retro dello stesso (vedi Planimetrie in *Allegato A1.2*).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna pari a circa 2,45 ml nella parte retrostante (per una lunghezza di circa 4,58 ml) e di circa 2,81 ml nella prima porzione dell'immobile – fronte strada (per una lunghezza di circa 4,77 ml).

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante realizzata in parte muratura ed in parte con telaio in c.a. .

L'immobile si presenta in buone condizioni conservative, e risulta piastrellato e provvisto di saracinesca metallica con apertura elettrica.

L'unità immobiliare è inoltre provvista di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL (comune all'unità abitativa di cui al Sub 6).

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso, cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni.

L'immobile pertanto avrà una superficie commerciale pari a 37,55 mq.

**B2) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 6, cat. A/2, classe 6**

Dalla verifica catastale effettuata dal sottoscritto, si conferma come i dati catastali aggiornati dell'immobile pignorato da stimare siano corretti, e come la planimetria catastale dell'immobile risulti conforme rispetto allo stato di fatto dello stesso.

Tali dati vengono riassunti nella seguente tabella (da visure catastali aggiornate – *Alleg. A3*):

<b>Comune di TERME VIGLIATORE – Catasto Fabbricati</b>					
<b>Foglio e Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catastale</b>	<b>Rendita</b>
Fg. 13 – Partic. 105 – Sub 6	A / 2	6	9 vani	279 mq	€ 511,29

**Descrizione dell'immobile pignorato**

Il bene pignorato è costituito da un appartamento che occupa tutto il piano primo ed una porzione del piano terra di uno stabile a due elevazioni f.t. (**foto n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18**) .

L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Terme Vigliatore (ME) con accesso diretto dalla Via Fiume Vigliatore n. 28, e ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Terme Vigliatore (ME), in "Zona B".

L'immobile confina a nord con la Via Fiume Vigliatore, a Sud con terreno stessa Ditta, ad Est con fabbricato Altra Ditta e ad Ovest con corte comune stessa ditta (Alleg. A1.3 – A1.4 e A1.5).

Da un punto di vista distributivo, il piano terra ed il piano primo sono collegati tramite una scala interna con accesso dalla corte comune, mentre l'accesso principale al piano primo dell'immobile avviene attraverso una scala esterna direttamente dalla via Fiume ove è posto un cancelletto in ferro

Le superfici nette attuali dei vani (vedi planimetrie Alleg. A1.3 – A1.4 e A1.5) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superfici e Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
<b><u>PIANO PRIMO</u></b>				
Ingresso	3,85 mq	Nord	Ottime	5
Corridoio 1	10,90 mq	interno	Ottime	8
Salotto	27,28 mq	Ovest	Ottime	6
Soggiorno	27,40 mq	Ovest	Ottime	7
WC	2,04 mq	Ovest	Ottime	-
Corridoio 2	15,37 mq	Interno	Ottime	8
Letto 1	20,09 mq	Ovest	Ottime	9
Ripostiglio	11,02 mq	Ovest	Ottime	-
Letto 2	20,33 mq	Sud - Ovest	Ottime	10
Bagno	3,51 mq	Sud	Ottime	11
<b><u>PIANO TERRA</u></b>				
Cucina	21,84 mq	Ovest	Ottime	15-16
Pranzo	29,75 mq	Nord-Ovest	Ottime	15-16
Disimpegno	6,46 mq	Interno	Ottime	18
Bagno 2	5,26 mq	Interno	Ottime	17

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al Piano Terra di circa 2,40 ml per una porzione e di circa 2,75 ml per il vano pranzo, al Piano Primo di circa 2,90 ml ad eccezione di una porzione del salotto avente altezza pari a circa 3,30 ml.

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante realizzata con telai a maglie chiuse in cemento armato e solaio di interpiano realizzato in laterizi e c.a., ed in parte una struttura portante realizzata in muratura, mentre le tamponature esterne e le tramezzature interne sono state realizzate in laterizi forati di differenti spessori.

Le due diverse tipologie costruttive sono anche determinate dalla circostanza che il piano primo, così come si trova, risulta dalla fusione di una prima porzione di fabbricato oggetto di una concessione edilizia in sanatoria, con una porzione di fabbricato che sarebbe stata realizzata in epoca antecedente al 1967, come risulta da dichiarazioni del proprietario allegare agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune (Alleg. A3). Infatti per tale seconda porzione di fabbricato, dalle ricerche effettuate dallo scrivente ed in base a quanto confermatomi dal dirigente dell'ufficio tecnico, non risultano depositati progetti in quanto sarebbe di antica realizzazione.

L'immobile si presenta in ottime condizioni conservative, e con buone finiture interne. Si precisa anche come sia stata realizzata una seconda zona cucina in una porzione del soggiorno ubicata al piano primo.

Le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle in gres ceramico ed i bagni risultano rivestiti con piastrelle ceramiche di fattura diversa e sono provvisti di servizi sanitari .

Le porte interne sono realizzate in legno, con gli infissi esterni in alluminio e rivestimento in legno all'interno.

L'unità immobiliare è inoltre provvista di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL e di impianto idrico ed impianto di smaltimento reflui allacciati alle reti comunali, e risulta provvista di impianto di riscaldamento con piastre radianti alimentate con gas gpl..

Si precisa come sia presente una scaletta esterna a chiocciola in ferro che dal terrazzino retrostante del fabbricato conduce al sovrastante lastrico solare praticabile di mq 167,00 circa.

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile per i vari piani.

Al Piano Terra l'unità immobiliare avrà una superficie commerciale pari a 81,75 mq, cui andrà aggiunta la superficie commerciale della veranda coperta posta sul fronte strada (superficie lorda di 2,45 mq x il coefficiente 0,40 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 0,98 mq

Sommando queste quantità ricavate otterremo che **la Superficie Commerciale lorda del Piano Terra sarà:**  $( 81,75 + 0,98 ) \text{ mq} = 82,73 \text{ mq}$

Al Piano Primo l'unità immobiliare avrà una superficie commerciale pari a 179,10 mq, cui andrà aggiunta la superficie commerciale della veranda scoperta fronte strada (superficie lorda di 35,10 mq x il coefficiente 0,25 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 8,77 mq ,

della terrazza retrostante e del balconcino laterale (superficie lorda di  $(14,95 + 1,30)$  mq = 16,25 mq x il coefficiente 0,25 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 4,06 mq. ed inoltre si dovrà aggiungere la superficie commerciale del lastrico solare (superficie lorda di 167,00 mq x il coefficiente 0,20 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 33,40 mq.

Sommando queste quantità ricavate otterremo che **la Superficie Commerciale lorda del Piano Primo** sarà:  $( 179,10 + 8,77 + 4,06 + 33,40 )$  mq = **225,33 mq**

Pertanto la Superficie Commerciale Lorda dell'unità immobiliare complessivamente sarà pari a:

$$( 82,73 + 225,33 ) \text{ mq} = 308,06 \text{ mq}$$

**B3) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 7, cat. A/2, classe 6**

Dalla verifica catastale effettuata dal sottoscritto, si conferma come i dati catastali aggiornati dell'immobile pignorato da stimare siano corretti, e come la planimetria catastale dell'immobile risulti conforme rispetto allo stato di fatto dello stesso.

Tali dati vengono riassunti nella seguente tabella (da visure catastali aggiornate – Alleg. A3):

<b>Comune di TERME VIGLIATORE – Catasto Fabbricati</b>					
<b>Foglio e Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catastale</b>	<b>Rendita</b>
Fg. 13 – Partic. 105 – Sub 7	A / 2	6	4 vani	89 mq	€ 511,29

**Descrizione dell'immobile pignorato**

Il bene pignorato è costituito da un appartamento che occupa la porzione retrostante del piano terra di uno stabile a due elevazioni f.t. su cui insistono i due immobili precedentemente descritti nel presente paragrafo ed oggetto di esecuzione (**foto n. 19, 20, 21, 22, 23 e 24**).

L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Terme Vigliatore (ME) con accesso diretto dalla Via Fiume Vigliatore n. 28, e ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Terme Vigliatore (ME), in "Zona B".

L'immobile confina a nord con la Via Fiume Vigliatore, a Sud con terreno stessa Ditta, ad Est con fabbricato Altra Ditta e ad Ovest con corte comune stessa Ditta (Alleg. A1.6).

L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune del fabbricato, attraverso un cancello in ferro posto sulla via Fiume Vigliatore, mentre da un punto di vista distributivo, l'appartamento è costituito da un ingresso – soggiorno, un disimpegno, un vano letto, una cucina ed un bagno; è inoltre presente sul retro una veranda coperta.

Le superfici nette attuali dei vani (vedi Planimetrie in *Allegato A1.6*) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superfici e Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
<b><u>PIANO TERRA</u></b>				
Ingresso - Soggiorno	23,56 mq	Ovest	Buone	20
Disimpegno	4,06 mq	interno	Buone	-
Letto	10,43 mq	Ovest	Buone	21
Cucina	17,24 mq	Sud - Ovest	Buone	22
Bagno	4,66 mq	Sud	Buone	23

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al Piano Terra di circa 2,92 ml.

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante in muratura con inserti in c.a. e costituisce quella porzione di fabbricato che sarebbe stata realizzata in epoca antecedente al 1967, come risulta dalle dichiarazioni del proprietario allegata agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Infatti per tale seconda porzione di fabbricato, dalle ricerche effettuate dallo scrivente ed in base a quanto confermatomi dal dirigente dell'ufficio tecnico, non risultano depositati progetti in quanto sarebbe di antica realizzazione.

L'immobile si presenta in buone condizioni conservative, con le pavimentazioni realizzate con piastrelle in gres ceramico ed il bagno risulta rivestito con piastrelle ceramiche di fattura diversa ed è provvisto di servizi sanitari.

Le porte interne sono realizzate in legno, con gli infissi esterni in vetro semplice e legno.

L'unità immobiliare è inoltre provvista di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL e di impianto idrico ed impianto di smaltimento reflui allacciati alle reti comunali, e risulta provvista di impianto di riscaldamento con piastre radianti alimentate con gas gpl..

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile per i vari piani.

L'unità immobiliare posta al piano terra avrà una superficie commerciale pari a 76,20 mq, cui andrà aggiunta la superficie commerciale della veranda coperta posta sul retro del fabbricato (superficie lorda di 21,60 mq x il coefficiente 0,40 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 8,64 mq

Sommando queste quantità ricavate otterremo che **la Superficie Commerciale lorda dell'immobile posto al Piano Terra sarà:** **( 76,20 + 8,64 ) mq = 84,84 mq**

**B4) Unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Nazionale n. 73, in catasto al Fg. 13, Part. 983, Sub 1, cat. A/2, classe 6**

Dalla verifica catastale effettuata dal sottoscritto, si conferma come i dati catastali aggiornati dell'immobile pignorato da stimare siano corretti, anche se la planimetria catastale dell'immobile non risulta conforme rispetto allo stato di fatto dello stesso, in quanto l'immobile si presenta in parte con una diversa distribuzione interna realizzata recentemente, ed in parte in fase di ristrutturazione.

Tali dati vengono riassunti nella seguente tabella (da visure catastali aggiornate – Alleg. B3):

<b>Comune di TERME VIGLIATORE – Catasto Fabbricati</b>					
<b>Foglio e Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catastale</b>	<b>Rendita</b>
Fg. 13 – Partic. 983 – Sub 1	A / 2	6	4,5 vani	92 mq	€ 255,65

**Descrizione dell'immobile pignorato**

Il bene pignorato è costituito da un appartamento sito al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t. , adibito ad abitazione (**foto n. 25, 26, 27, 28/, 29, 30, 31 e 32**) .

L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Terme Vigliatore (ME) con accesso diretto dalla Via Nazionale (Vigliatore) n. 73, e ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Terme Vigliatore (ME), in "Zona B2" – (con indice di densità edilizia mc/mq 2,50 mc/mq) .

Il fabbricato confina a nord con la Via Nazionale (Vigliatore) da dove avviene l'accesso al n.c. 73, ad Ovest con fabbricato stessa Ditta censito alla part. 1036 Sub 1 e part. 1192, a Sud e ad Est con corti di pertinenza (terreno) di fabbricato stessa ditta censito alla Particella 1192 (Alleg. B1.2).

Da un punto di vista distributivo, tutto l'immobile si sviluppa al piano terra e si accede allo stesso direttamente dalla via Nazionale ove è posto un portoncino al n.c. 73.

Pertanto l'ingresso all'immobile avviene direttamente nel vano adibito a locale soggiorno/cucina da cui poi si sviluppano i successivi ambienti adibiti a WC letto e disimpegno; nella porzione retrostante insistono altri due vani ed un bagno in fase di ristrutturazione che al momento sono stati separati dal resto dell'immobile con una paretina in laterizi forati.

Le superfici nette attuali dei vani (vedi Planimetrie in Allegato B1.2) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superfici e Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
<b><u>PIANO TERRA</u></b>				
Soggiorno-Cucina	17,45 mq	Nord-Est	mediocre	26-27
Disimpegno	8,40 mq	interno	mediocre	28
WC	5,34 mq	Est	mediocre	29
Letto	8,52 mq	Est	mediocre	30
3 Vani non definiti in ristrutturazione	34,12 mq	-	-	31-32

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al Piano Terra di circa 2,95 ml.

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura realizzata con telai in c.a, ed è stato realizzato in forza di C.E. n. 22 del 23/12/1982 secondo la L.R. n. 38 del 18/08/78.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni conservative per quanto riguarda la porzione d'immobile prospiciente la via Nazionale, con le pavimentazioni realizzate con piastrelle in gres ceramico ed il bagno risulta rivestito con piastrelle ceramiche di fattura diversa ed è provvisto di servizi sanitari; si precisa come la parte retrostante dell'immobile si presenta ancora in corso di ristrutturazione in pessime condizioni conservative e senza infissi esterni, che pertanto ai fini della valutazione può essere considerata allo stato rustico.

Le porte interne sono realizzate in legno, con gli infissi esterni in vetro semplice. L'unità immobiliare è inoltre provvista di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL e di impianto idrico ed impianto di smaltimento reflui allacciati alle reti comunali, e risulta sprovvista di impianto di riscaldamento.

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile, differenziando le superfici dell'immobile rifinito rispetto a quelle dell'immobile allo stato rustico, che avranno chiaramente valutazioni differenti:

Al Piano Terra la Superficie Commerciale lorda della porzione di Piano Terra rifinito  
sarà: **46,60 mq**

Mentre sempre al Piano terra la Superficie Commerciale lorda della porzione di Piano Terra allo stato rustico sarà: **39,13mq**

**B5 – B6 – B7 – B8) Area urbana Fg. 13 Part. 1162 - Area urbana Fg. 13 Part. 1163 – Unità immobiliare Fg. 13 Part. 1192 – Unità immobiliare Fg. 13 part. 1036 Sub 1**

I beni individuati nell'atto di pignoramento e indicati in elenco ai punti 5, 6, 7 ed 8 costituiscono oggi in realtà un unico lotto di vendita, in quanto nel tempo sono stati oggetto di fusione sia urbanisticamente, con progetto approvato al Comune di Terme Vigliatore, che catastalmente. Dalla verifica catastale effettuata dal sottoscritto, infatti i beni indicati nell'atto di pignoramento e censiti originariamente al Fg. 13 Partt. 1162 ed 1163 (aree urbane) sono stati soppressi ed uniti alla Particella 1192 come corti della particella 1192 stessa; pertanto le particelle nn. 1062 e 1063 (ormai sopresse) non saranno riportate più nel seguito della presente relazione, ma verrà indicata esclusivamente la partic. 1192 che le comprende.

Inoltre l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita dall'unione delle due particelle 1192 e 1036 sub 1 censite al Fg. 13; a tale proposito si conferma come i dati catastali aggiornati dell'immobile pignorato da stimare siano corretti, e come le planimetrie catastali dell'immobile risultino conformi rispetto allo stato di fatto dello stesso.

Tali dati vengono riassunti nella seguente tabella (da visure catastali aggiornate – Alleg. B3):

<b>Comune di TERME VIGLIATORE – Catasto Fabbricati</b>					
<b>Foglio e Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catastale</b>	<b>Rendita</b>
Fg. 13 – Partic. 1192	C / 1	5	24 mq	74 mq	€ 340,86
Fg. 13 – Partic. 1036 – Sub 1	C / 1	5	43 mq	56 mq	€ 610,71

**Descrizione dell'immobile pignorato**

Il bene pignorato è costituito da un locale, con relative corti di pertinenza, adibito ad attività artigianale che occupa tutto il piano terra di uno stabile a due elevazioni f.t. più sottotetto (**foto n. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40**) .

L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Terme Vigliatore (ME) con accesso diretto dalla Via Nazionale (Vigliatore) n. 77, e ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Terme Vigliatore (ME), in "Zona B2" – (con indice di densità edilizia mc/mq 2,50 mc/mq) .

L'immobile confina a nord con la Via Nazionale (Vigliatore) da dove avviene l'accesso al n.c. 77, ad Ovest con fabbricato altra Ditta censito alla part. 144, a Sud con terreno altra ditta censito alla Part. 473, e ad Ovest con fabbricato in parte (piano terra) stessa ditta censito alla Part. 983 (Alleg. B1.1 e B1.3).

Da un punto di vista distributivo, tutto l'immobile si sviluppa al piano terra e si accede allo stesso direttamente dalla via Nazionale ove è posto un portoncino al n.c. 77, inoltre sul fronte



principale è altresì presente una vetrata realizzata per la precedente attività commerciale di gastronomia. Pertanto l'accesso all'immobile avviene direttamente nel vano adibito a locale di vendita da cui poi si sviluppano i successivi ambienti adibiti a spogliatoio, cucina, WC ed anti WC, zona cucina preparazione, dispensa, e corti scoperte esterne cui si può accedere attraverso un secondo cancello in ferro esterno carrabile sempre posto sulla via Nazionale.

Le superfici nette attuali dei vani (vedi Planimetrie in *Allegato B1.3*) sono evidenziate nella Tabella seguente:

Destinazione	Superfici e Netta	Esposizione	Condizioni	Foto
<b><i>AMBIENTI ricadenti nella Particella n. 1036, Sub. 1</i></b>				
Locale Vendita	32,22 mq	Nord	Buone	34 -35
Spogliatoio	4,62 mq	Interno	Buone	-
Cucina (zona Cottura)	17,35 mq	Interno	Buone	37
WC	2,85 mq	Interno	Buone	36
Anti WC	1,44 mq	Interno	Buone	36
<b><i>AMBIENTI ricadenti nella Particella n. 1192</i></b>				
Cucina (area preparazione)	14,15 mq	Est	Buone	38
Dispensa	10,40 mq	Sud-Est	Buone	-

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 ml, mentre le corti esterne misurano circa 211,16 mq.

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante realizzata con telai a maglie chiuse in cemento armato e solaio di interpiano realizzato in laterizi e c.a., mentre le tamponature esterne e le tramezzature interne sono state realizzate in laterizi forati di differenti spessori.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato assentito con C.E. n. 1/88 del 08/02/1988, e successiva C.E. n. 27/2010 del 03/12/2010 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85. Inoltre per l'unità immobiliare sono stati rilasciati dal Geom. ██████████, n.q. di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Terme Vigliatore, in data 21/07/2011 un certificato attestante l'abitabilità/ agibilità, ed in data 31/01/2017 un certificato Attestante che il piano terra del fabbricato in oggetto è destinato ad attività commerciale (Allegato B3").

L'immobile si presenta in ottime condizioni conservative, e con buone finiture interne. Le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle in gres ceramico ed i locali WC ed anti WC risultano rivestiti con piastrelle ceramiche di fattura diversa e sono provvisti di servizi sanitari. Le porte interne sono realizzate in legno, con gli infissi esterni in alluminio. L'unità immobiliare è inoltre provvista di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL e di impianto idrico ed impianto di

smaltimento reflui allacciati alle reti comunali, e risulta provvista di impianto di riscaldamento con pompe di calore.

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile per i vari piani.

Al Piano Terra l'unità immobiliare avrà una superficie commerciale ricadente all'interno della Particella 1036 sub 1 pari a 69,70 mq ed una superficie commerciale ricadente all'interno della Particella 1192 pari a 31,42 mq, cui andrà aggiunta la superficie commerciale delle corti (ex particelle 1162 ed 1163 oggi soppresse) (superficie lorda di 211,16 mq x il coefficiente 0,10 utilizzato per spazi accessori di questa tipologia) pari a 21,11 mq

Sommando queste tre quantità ricavate otterremo che **la Superficie Commerciale lorda del Piano Terra sarà:**  $(69,70 + 31,42 + 21,11) \text{ mq} = 122,23 \text{ mq}$

***B9) ½ Quota indivisa di unità immobiliare sita in Barcellona P.G., via J.F. Kennedy n. 23, in catasto al Fg. 18, Part. 146, Sub 15***

Dalla verifica catastale effettuata dal sottoscritto, si conferma come i dati catastali aggiornati dell'immobile pignorato da stimare siano corretti, e come non sia presente alcuna planimetria catastale in quanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione.

Tali dati vengono riassunti nella seguente tabella (da visure catastali aggiornate alla presente – Alleg. C3):

<b>Comune di BARCELLONA P.G. (ME) – Catasto Fabbricati</b>					
<b>Foglio e Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
Fg. 18 – Partic. 146 – Sub 15	In corso di costruzione				

**Descrizione dell'immobile pignorato**

Il bene pignorato è costituito da un locale sottotetto posto al piano 4° (5 elevazione f.t.) di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. sito nel Comune di Barcellona P.G. più sottotetto, con accesso posto sulla Via Kennedy n.c. 23, e pertanto lo stesso risulta essere ubicato in zona semicentrale (**foto n. 41, 42, 43 e 44**).

L'immobile ricade nella variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona P.G. (ME), in "Zona B1 – Zona del tessuto urbano esistente di completamento". L'immobile confina a nord e ad est con spazio sovrastante area parcheggio condominiale censito alla part. 640, a sud con la via Kennedy e ad ovest con immobile altra ditta e con vano scala condominiale (Alleg. C1.1).

Il fabbricato è stato completato con la concessione Edilizia in Sanatoria n. 4509111297 del 11/12/1997, anche se negli elaborati grafici allegati non è stata riportata la planimetria di tale locale sottotetto e non se ne fa cenno nella relativa concessione rilasciata; è da precisare però come il locale sottotetto sia stato comunque descritto ed analizzato nel C.I.S. allegato alla documentazione per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, e regolarmente depositato presso gli uffici del Genio Civile. Pertanto a parere dello scrivente il locale in oggetto si configura esclusivamente come locale di sgombero non abitabile in corso di costruzione.

Da un punto di vista distributivo L'immobile è composto da un unico ambiente con un' altezza interna pari a circa 70 cm nel punto più basso e 2,40 ml nel colmo delle due falde di copertura. Da un punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura realizzata con maglie in c.a. .

L'immobile si presenta allo stato rustico.

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile.

L'unità immobiliare avrà **Superficie Commerciale lorda pari a: 99,00 mq**

### Quesito C

**C) Accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto; c) la misura del canone pattuito (art. 173 bis, comma 1 n. 3)**

A) Relativamente agli immobili indicati ai punti B1 e B2 , censiti in catasto la Fg. 13 Part. 105 subb. 1 e 6 del Comune di Terme Vigliatore, siti in via Fiume Vigliatore nn. 28 e 30, si precisa come gli stessi in occasione del sopralluogo risultasse nel possesso dei debitori eseguiti e fossero occupati dagli stessi debitori.

- B) Relativamente all'appartamento indicato al punto B3 e censito in catasto al Fg. 13, Part. 105 Sub 7 del Comune di Terme Vigliatore, si precisa come lo stesso risultasse occupato dalla [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con serie 3T al numero 1306, la durata del contratto indicata è dal 18/05/2018 al 17/05/2022 (Alleg. A3).
- C) Relativamente all'appartamento indicato al punto B4, oggi censito in catasto al Fg. 13, Partt. 983 Sub. 1 del Comune di Terme Vigliatore, e sito in via Nazionale Vigliatore 73, adibito ad abitazione, si precisa come lo stesso in occasione del sopralluogo, risultasse nel possesso dei debitori esecutati, indiviso, libero e non occupato da terzi.
- D) Relativamente all'immobile indicato ai punti B5 – B6 – B7 e B8, oggi censito in catasto al Fg. 13, Partt. 1192 e 1036 Sub. 1 del Comune di Terme Vigliatore, e sito in Nazionale Vigliatore 77, adibito ad attività commerciale, si precisa come lo stesso, in occasione del sopralluogo, risultasse nel possesso dei debitori esecutati, indiviso, libero e non occupato da terzi.
- E) Relativamente all'immobile indicato al punto B9, oggi censito in catasto al Fg. 18, Partt. 146 Sub. 15 del Comune di Barcellona P.G. e sito in via Kennedy n. 23 (locale sottotetto in corso di costruzione), si precisa come lo stesso in occasione del sopralluogo, risultasse nel possesso dei debitori esecutati, indiviso, libero e non occupato da terzi.

### Quesito D

- D) *Predisponga – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)***

Dalla certificazione notarile si evince che esistono comunque sugli immobili le seguenti trascrizioni ed iscrizioni contro i debitori esecutati, distinte per i beni individuati:

Relativamente alle unità immobiliari site in Terme Vigliatore in via Fiume e censite in catasto al Fg. 13 Particella 105, Subb. 1, 6 e 7 :

- ISCRIZIONE nn. [REDACTED] del [REDACTED] – nascente da Ipoteca Volontaria a garanzia di Contratto di Mutuo ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore del [REDACTED]..

Relativamente a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione descritte nella presente relazione:

- TRASCRIZIONE nn. [REDACTED] – nascente da PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto il 21/03/2018 a favore di [REDACTED]

### Quesito E

- E) Indichi: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico – artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173 bis comma 1, nn. 4, 5 e 9);**

Il sottoscritto CTU, dopo avere effettuato accertamenti presso gli uffici competenti e analizzato la certificazione notarile, non ha riscontrato alcun vincolo, formalità o oneri di natura storico – artistica e paesaggistica gravanti sui beni, ad eccezione comunque delle limitazioni imposte dagli strumenti urbanistici (derivanti dalla diverse zone regolamentate dal Piano Regolatore Generale, già specificate per ogni singolo bene).

Per tutti i beni il sottoscritto non è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi agli stessi ad eccezione di quelli già segnalati nella relazione notarile e nelle ispezioni ipotecarie.

Inoltre per i beni oggetto di esecuzione, al momento non sono presenti oneri di natura condominiale né si è a conoscenza di eventuali spese non pagate di natura condominiale.

### Quesito F

- F) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma 1, n. 8)**

Non si riscontrano beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico e pertanto il diritto sui beni dei debitori pignorati è di proprietà.

### Quesito G

- G) Accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173 bis, comma 1, n. 6).**

Il sottoscritto, dopo aver analizzato la regolarità urbanistica dei diversi beni, recandosi presso l'ufficio tecnico dei diversi Comuni ove ricadono i beni pignorati, fa presente quanto segue:

**B1 - B2 - B3) Immobili ubicati nel fabbricato sito in via Fiume Vigliatore n. 28**

Gli immobili descritti ai punti B1, B2 e B3, censiti in catasto al Fg. 13 part. 105, sub 1, sub 6 e Sub 7, della presente relazione appartengono tutti allo stesso fabbricato sito in via Fiume Vigliatore n. 28 per il quale sono stati richiesti i titoli autorizzativi, e pertanto vanno analizzati unitamente relativamente alla loro conformità urbanistica. Preliminarmente si precisa come il fabbricato odierno sia stato realizzato dalla fusione di due corpi di fabbrica. La Ditta nel corso degli anni ha presentato un progetto di concessione in sanatoria relativamente alla prima porzione di fabbricato, frontistante la via Fiume, mentre per la porzione retrostante è stata allegata sempre dalla ditta una dichiarazione in cui si afferma come tale immobile sia stato realizzato in epoca antecedente il 1967 (*Alleg. A3*); successivamente è stata effettuata la fusione catastale dell'immobile (catastalmente l'immobile risulta conforme). Il sottoscritto si è recato più volte presso l'ufficio tecnico del comune di Terme Vigliatore per verificare l'eventuale esistenza di qualche progetto relativo alla seconda porzione dell'immobile, senza però aver trovato alcun atto autorizzativo. Il dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune mi rilasciò copia della prima porzione d'immobile, confermandomi come non si trovino progetti per la porzione retrostante in quanto trattasi di vecchio fabbricato e pertanto avvalorando la dichiarazione firmata della ditta al momento della presentazione della Concessione edilizia in Sanatoria. Dall'esame progettuale effettuato si conferma come la pratica di concessione in sanatoria risulti quasi completa, ad eccezione di un versamento di euro 460,00 per la sua definizione. La situazione attuale non risulta però conforme a quanto presente negli atti autorizzativi, in quanto per la completa regolarizzazione dovrà essere predisposto un progetto di fusione dei due corpi di fabbrica (attualmente regolarizzato solo catastalmente); ne consegue quindi come, dovendosi concludere l'iter autorizzativo, non sia presente neanche la dichiarazione di agibilità che dovrà pertanto essere successivamente richiesta.

**B4) Appartamento a P.T. sito in via Nazionale Vigliatore n. 73**

L'appartamento descritto al punto B4, censito in catasto al Fg. 13 part. 983, Sub 1, della presente relazione, sito in via Nazionale Vigliatore n. 73, dalle ricerche effettuate dallo scrivente, è stato realizzato in forza di C.E. n. 22 del 23/12/1982 secondo la L.R. n. 38 del 18/08/78 (in ██████████). Purtroppo dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, il Responsabile dell'ufficio mi dichiarò come il fascicolo relativo al progetto fosse stato smarrito e pertanto lo scrivente non può attestarne la conformità. In base alla documentazione reperita, l'unica planimetria di riferimento dell'immobile è quella catastale che risulta difforme rispetto allo stato attuale, dove risulta evidente come siano state apportate delle

modifiche interne in tempi recenti (spostamento tramezzo in locale soggiorno-cucina, allargamento bagno, spostamento tramezzo in vano letto ed eliminazione tramezzi in zona ripostiglio). Pertanto a parere dello scrivente vi è una difformità rispetto alla planimetria autorizzata originariamente, che può essere regolarizzata con la presentazione di una SCIA per nuove modifiche interne (si segnala anche una diversa posizione di alcune aperture esterne rispetto alla piantina catastale, per le quali non essendo stato ritrovato il progetto autorizzato, non si è in grado di attestarne la conformità), ed il pagamento della relativa sanzione di Euro 1.000,00.

**B5 – B6 – B7 – B8) Locale adibito ad attività commerciale sito in via Nazionale Vigliatore n. 77**

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile censito oggi al Fg. 13 , Particelle nn. 1192 ed 1036 Sub. 1 è stato assentito con C.E. n. 1/88 del 08/02/1988, e successiva C.E. n. 27/2010 del 03/12/2010 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85. Inoltre per l'unità immobiliare sono stati rilasciati dal Geom. ██████████, n.q. di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Terme Vigliatore, in data 21/07/2011 un certificato attestante l'abitabilità/ agibilità, ed in data 31/01/2017 un certificato Attestante che il piano terra del fabbricato in oggetto è destinato ad attività commerciale (Allegato B3"). Pertanto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme a quanto è stato autorizzato.

**B9) Locale sottotetto in corso di costruzione, sito in Barcellona P.G., via Kennedy, n. 23**

Il fabbricato su cui insiste il locale sottotetto censito al Fg. 18, part. 146 sub 15 del Comune di Barcellona P.G., è stato completato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4509111297 del 11/12/1997; si precisa però come negli elaborati grafici allegati alla C.E. non sia stata riportata la planimetria di tale locale sottotetto e non se ne faccia cenno nella relativa concessione rilasciata.

E' da evidenziare però come il locale sottotetto sia stato comunque descritto ed analizzato nel C.I.S. (certificato d'idoneità sismica) allegato alla documentazione per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, e regolarmente depositato presso gli uffici del Genio Civile. Pertanto a parere dello scrivente il locale in oggetto si configura esclusivamente come locale di sgombero non abitabile in corso di costruzione e quindi dovrà essere regolarizzato presentando il relativo progetto al Comune di Barcellona. Ovviamente l'immobile è privo del certificato di agibilità.

## Quesito H

**H) Specifichi in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato**

**del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma 1, n. 7).**

Il sottoscritto, dopo aver analizzato la regolarità urbanistica dei diversi beni (riportata nelle risposte al quesito G), recandosi presso l'ufficio tecnico dei diversi Comuni ove ricadono i beni pignorati, fa presente quanto segue:

**B1 - B2 - B3) Immobili ubicati nel fabbricato sito in via Fiume Vigliatore n. 28 e 30**

Come già detto per il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili descritti ai punti B1, B2 e B3, censiti in catasto al Fg. 13 part. 105, sub 1, sub 6 e Sub 7, vi sono le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate:

- Definizione della pratica di sanatoria del 29/03/1995 prot. 3578 Lg 724/94 attraverso il pagamento dei restanti oneri pari ad Euro 460,00;
- Predisposizione di Progetto di fusione dei due corpi di fabbrica da regolarizzare presso l'ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore: spesa prevista Euro 1.500,00;
- Nuovo inserimento in Mappa Catastale del fabbricato: spesa prevista Euro 1.500,00;
- Presentazione di SCA Segnalazione Certificata di Agibilità (ex Certificato di Agibilità): spesa prevista Euro 1.500,00

Pertanto la spesa prevista per regolarizzare l'immobile, compreso marche da bollo ammonterà a circa Euro 5.000,00.

**B4) Appartamento a P.T. sito in via Nazionale Vigliatore n. 73**

L'appartamento descritto al punto B4, censito in catasto al Fg. 13 part. 983, Sub 1, della presente relazione, sito in via Nazionale Vigliatore n. 73, come già detto presenta delle divisioni interne differenti rispetto alla planimetria catastale esistente (che è l'unica planimetria di riferimento in quanto gli elaborati grafici allegati alla originaria C.E. n. 22 del 23/12/1982 secondo la L.R. n. 38 del 18/08/78 anche se richiesti dallo scrivente, non sono stati ritrovati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di terme Vigliatore). Pertanto a parere dello scrivente vi è una difformità rispetto alla planimetria autorizzata originariamente, che può tranquillamente essere regolarizzata con la presentazione di una SCIA per nuove modifiche interne, ed il pagamento della relativa sanzione di Euro 1.000,00, oltre agli oneri tecnici per la presentazione del progetto ed il rilascio della nuova agibilità che possono essere stimati in Euro 4.000,00. Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'abitazione ammonta quindi ad Euro 5.000,00.



**B5 – B6 – B7 – B8) Locale adibito ad attività commerciale sito in via Nazionale Vigliatore n. 77**

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme a quanto è stato autorizzato.

**B9) Locale sottotetto in corso di costruzione, sito in Barcellona P.G., via Kennedy, n. 23**

Il locale sottotetto è provvisto solo del C.I.S. allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4509111297 del 11/12/1997 relativa al fabbricato, ma è privo della planimetria di progetto da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G. , ed essendo in corso di costruzione è altresì privo di planimetria catastale. Per la regolarizzazione dell'immobile il costo complessivo per redigere tutta la documentazione necessaria è quantificabile in Euro 3.000,00 circa.

**STIMA DEGLI IMMOBILI**

***Rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. Att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27/06/2015, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato, l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, 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.***

*Metodo di stima: Stima dell'unità immobiliare per comparazione di valori unitari*

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore degli stessi, ho ritenuto opportuno utilizzare il *metodo diretto di stima per comparazione di valori unitari*.

Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, ovvero utilizzando fonti dirette, per ottenere il valore medio di mercato.

**B 1) Stima di un'unità immobiliare adibita a garage box auto, sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30 – Fg. 13 , Part. 105, Sub 1, cat. C/2, classe 2**

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

<b>DESTINAZIONE COMMERCIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)</b>	<b>Tabella</b>
--	----------------

FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	300	400	350
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	250	350	300
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	230	340	285

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$   
Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = ( 350,00 + 300,00 + 285,00 ) / 3 = 311,66 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che, anche considerando i coefficienti correttivi relativi alla zona  $\delta$  (che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale), all'edificio  $\Delta$  (il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita), ed all'unità immobiliare  $\Omega$ , rispecchia il valore finale unitario dell'unità immobiliare.

$$\text{Quindi: } V_u = 311,66 \text{ €/mq}$$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (311,66 - 311,66 \cdot 15\%) \text{ €/mq} = (311,66 - 46,74) \text{ €/mq} = 264,92 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u \cdot S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

$$\text{Quindi si avrà: } V_i = 264,92 \text{ €/mq} \cdot 37,55 \text{ mq} = \text{€ } 9.947,74$$

(Diconsi Euro NOVEMILANOVECENTO Quarantasette / 74)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile commerciale sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 2,00 Euro/mq e di gestione pari a 4 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

$$37,55 \text{ mq} \times 6,00 \text{ Euro} = 225,30 \text{ annui.}$$

Si precisa come per l'immobile non sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e come non sia necessaria la redazione dello stesso in quanto trattasi di locale Garage Box auto.

**B 2) Stima di una unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 6, cat. A/2, classe 6**

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi - Via Trieste 5, Falcone (ME)	600	800	700
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	500	800	650
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	610	910	760

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$

Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = ( 700,00 + 650,00 + 760,00 ) / 3 = 703,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con  $\delta$  i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente  $\delta_1$ ,  $\delta_2$ ,  $\delta_3$ , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\delta_1$		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente $\delta_1$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\delta_2$		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente $\delta_2$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\delta_3$		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	
Di visuale: Panoramicità generale	0,93	
Totale coefficiente $\delta_3$		0,93
Il COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$		0,93

Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con  $\Delta$  i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente  $\Delta_1$ ,  $\Delta_2$ ,  $\Delta_3$ ,  $\Delta_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta_1$			
<i>Impianto</i>			<i>Coefficiente</i>
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
Totale coefficiente $\Delta_1$			<b>1,00</b>
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta_2$			
<i>Elemento architettonico - buono</i>			<i>Coefficiente</i>
Facciata (nell'insieme)			1,00
Totale coefficiente $\Delta_2$			<b>1,00</b>
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI $\Delta_3$			
<i>Parametro</i>			<i>Coefficiente</i>
Medie			0,95
Totale coefficiente $\Delta_3$			<b>0,95</b>
EDIFICIO: CONSERVAZIONE $\Delta_4$			
<i>Elemento</i>	<i>Lavori</i>	<i>Tipo intervento</i>	<i>Coefficiente</i>
Parti comuni	Varie	buono	1,00
Totale coefficiente $\Delta_4$			<b>1,00</b>
<b>II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: <math>\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4</math></b>			<b>0,95</b>

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con  $\Omega$  i coefficienti relativi; e rispettivamente  $\Omega_1$ ,  $\Omega_2$ ,  $\Omega_3$ ,  $\Omega_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI $\Omega_1$		
<i>Aspetto funzionale</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Illuminazione , Dimensione ambienti	buona	1,00
Totale coefficiente $\Omega_1$		<b>1,00</b>
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE $\Omega_2$		
<i>Caratteristica</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	1,00
Pavimentazioni	buone	1,00
Totale coefficiente $\Omega_2$		<b>1,00</b>
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI $\Omega_3$		
<i>Varianti</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Edifici con ascensore (già analizzati a livello edificio)		---
Totale coefficiente $\Omega_3$		<b>---</b>
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI $\Omega_4$		
<i>Taglio dimensionale dell'alloggio</i>		<i>Coefficiente</i>
		0,98
Totale coefficiente $\Omega_4$		<b>0,98</b>
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE $\Omega_5$		
Buono		<i>Coefficiente</i>
		1,00
Totale coefficiente $\Omega_5$		<b>1,00</b>
<b>II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere:</b>		<b>0,98</b>
<b><math>\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5</math></b>		

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$\delta, \Delta, \Omega$  = Coefficienti correttivi

Quindi:  $V_u = 703,33 \text{ €/mq} * 0,93 * 0,95 * 0,98 = 608,96 \text{ €/mq}$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (608,96 - 608,96 * 15\%) \text{ €/mq} = (608,96 - 91,34) \text{ €/mq} = 517,62 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

Quindi si avrà:  $V_i = 517,62 \text{ €/mq} * 308,06 \text{ mq} = \text{€ } 159.458,01$

Questo appena ottenuto è il valore dell'immobile opportunamente decurtato in base alle reali condizioni del fabbricato ed ai coefficienti riduttivi previsti per legge, ma poiché il fabbricato deve essere regolarizzato con gli adempimenti tecnici indicati nel paragrafo H della presente relazione, si dovrà effettuare una ulteriore decurtazione già stimata e pari a Euro 5.000,00.

Quindi l'importo finale del fabbricato viene così a configurarsi:

$$\text{Quindi: } V_i = (\text{€ } 159.458,01 - \text{€ } 5.000,00) = \text{€ } 154.458,01$$

(Diconsi Euro CENTOCINQUANTAQUATTROMILA Quattrocentocinquantotto / 01)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze.

Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 8,00 Euro/mq e di gestione pari a 7 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

$$308,06 \text{ mq} \times 15,00 \text{ Euro} = 4.620,90 \text{ annui.}$$

Si precisa infine come essendo tale immobile sprovvisto di A.P.E. (attestato di prestazione Energetica, il sottoscritto lo ha redatto come da mandato, inviandolo in data 23/05/2019 al Dipartimento Energia della Regione Siciliana nel Catasto Energetico dei Fabbricati, e l'immobile è risultato in classe energetica "D" (Alleg. A4).

**B.3) Stima di una unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 7, cat. A/2, classe 6**

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	600	800	700
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	500	800	650
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	610	910	760

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$

Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = ( 700,00 + 650,00 + 760,00 ) / 3 = 703,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con  $\delta$  i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente  $\delta_1$ ,  $\delta_2$ ,  $\delta_3$ , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\delta_1$		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente $\delta_1$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\delta_2$		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente $\delta_2$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\delta_3$		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	
Di visuale: Panoramicità generale	0,90	
Totale coefficiente $\delta_3$		0,90
II COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$		0,90

Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con  $\Delta$  i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente  $\Delta_1$ ,  $\Delta_2$ ,  $\Delta_3$ ,  $\Delta_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta_1$			
<i>Impianto</i>			<i>Coefficiente</i>
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
Totale coefficiente $\Delta_1$			<b>1,00</b>
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta_2$			
<i>Elemento architettonico - buono</i>			<i>Coefficiente</i>
Facciata (nell'insieme)			1,00
Totale coefficiente $\Delta_2$			<b>1,00</b>
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI $\Delta_3$			
<i>Parametro</i>			<i>Coefficiente</i>
Medie			0,95
Totale coefficiente $\Delta_3$			<b>0,95</b>
EDIFICIO: CONSERVAZIONE $\Delta_4$			
<i>Elemento</i>	<i>Lavori</i>	<i>Tipo intervento</i>	<i>Coefficiente</i>
Parti comuni	Varie	buono	1,00
Totale coefficiente $\Delta_4$			<b>1,00</b>
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4$			<b>0,95</b>

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con  $\Omega$  i coefficienti relativi; e rispettivamente  $\Omega_1$ ,  $\Omega_2$ ,  $\Omega_3$ ,  $\Omega_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI $\Omega_1$		
<i>Aspetto funzionale</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Illuminazione, Dimensione ambienti	buona	0,96
Totale coefficiente $\Omega_1$		<b>0,96</b>
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE $\Omega_2$		
<i>Caratteristica</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	0,96
Pavimentazioni	buone	0,96
Totale coefficiente $\Omega_2$		<b>0,96</b>
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI $\Omega_3$		
<i>Varianti</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Edifici con ascensore (già analizzati a livello edificio)		---
Totale coefficiente $\Omega_3$		---
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI $\Omega_4$		
<i>Taglio dimensionale dell'alloggio</i>		<i>Coefficiente</i>
		1,00
Totale coefficiente $\Omega_4$		<b>1,00</b>
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE $\Omega_5$		
Buono		<i>Coefficiente</i>
		1,00
Totale coefficiente $\Omega_5$		<b>1,00</b>
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5$		<b>0,92</b>

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$\delta, \Delta, \Omega$  = Coefficienti correttivi

Quindi:  $V_u = 703,33 \text{ €/mq} * 0,90 * 0,95 * 0,92 = 548,59 \text{ €/mq}$

Infine si *ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:*

$$V_{u\text{-ridotto}} = (548,59 - 548,59 * 15\%) \text{ €/mq} = (548,59 - 82,28) \text{ €/mq} = 466,31 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

Quindi si avrà:  $V_i = 466,31 \text{ €/mq} * 84,84 \text{ mq} = \text{€ } 39.561,74$

(Diconsi Euro TRENTANOVEMILA Cinquecentosessantuno / 74)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze.

Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 3,00 Euro/mq e di gestione pari a 4,00 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

$$84,84 \text{ mq} * 7,00 \text{ Euro} = 593,88 \text{ annui.}$$

Si precisa come per l'immobile sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) allegato al contratto di locazione, dal quale risulta come l'immobile ricada in classe energetica "F" (Alleg. A4).

#### **B.4) Stima di un appartamento a piano terra, sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 73**

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.



DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	600	800	700
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	500	800	650
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	610	910	760

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$  Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = ( 700,00 + 650,00 + 760,00 ) / 3 = 703,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Si precisa che la determinazione e la valutazione dei coefficienti sarà effettuata per l'immobile considerato finito, mentre per la porzione di immobile allo stato rustico sarà effettuata successivamente una ulteriore decurtazione.

#### Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con  $\delta$  i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente  $\delta_1$ ,  $\delta_2$ ,  $\delta_3$ , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\delta_1$		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente $\delta_1$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\delta_2$		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente $\delta_2$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\delta_3$		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	
Di visuale: Panoramicità generale	0,96	
Totale coefficiente $\delta_3$		0,96
II COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$		0,96

#### Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con  $\Delta$  i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente  $\Delta_1$ ,  $\Delta_2$ ,  $\Delta_3$ ,  $\Delta_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta_1$			
<b>Impianto</b>			<b>Coefficiente</b>
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_1</math></b>			<b>1,00</b>
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta_2$			
<b>Elemento architettonico - buono</b>			<b>Coefficiente</b>
Facciata (nell'insieme)			0,96
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_2</math></b>			<b>0,96</b>
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI $\Delta_3$			
<b>Parametro</b>			<b>Coefficiente</b>
Medie			0,96
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_3</math></b>			<b>0,96</b>
EDIFICIO: CONSERVAZIONE $\Delta_4$			
<b>Elemento</b>	<b>Lavori</b>	<b>Tipo intervento</b>	<b>Coefficiente</b>
Parti comuni	Varie	buono	1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_4</math></b>			<b>1,00</b>
<b>II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: <math>\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4</math></b>			<b>0,92</b>

### Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con  $\Omega$  i coefficienti relativi; e rispettivamente  $\Omega_1$ ,  $\Omega_2$ ,  $\Omega_3$ ,  $\Omega_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI $\Omega_1$		
<b>Aspetto funzionale</b>	<b>Livello di qualità</b>	<b>Coefficiente</b>
Illuminazione , Dimensione ambienti	buona	0,96
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_1</math></b>		<b>0,96</b>
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE $\Omega_2$		
<b>Caratteristica</b>	<b>Livello di qualità</b>	<b>Coefficiente</b>
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	0,97
Pavimentazioni	buone	0,97
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_2</math></b>		<b>0,97</b>
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI $\Omega_3$		
<b>Varianti</b>	<b>Livello di qualità</b>	<b>Coefficiente</b>
Edifici con ascensore (già analizzati a livello edificio)		---
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_3</math></b>		<b>---</b>
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI $\Omega_4$		
<b>Taglio dimensionale dell'alloggio</b>		<b>Coefficiente</b>
		1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_4</math></b>		<b>1,00</b>
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE $\Omega_5$		
Buono		<b>Coefficiente</b>
		1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_5</math></b>		<b>1,00</b>
<b>II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere:</b>		<b>0,93</b>
<b><math>\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5</math></b>		

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$$\delta, \Delta, \Omega = \text{Coefficienti correttivi}$$

$$\text{Quindi: } V_u = 703,33\text{€/mq} * 0,96 * 0,92 * 0,93 = 577,69 \text{ €/mq}$$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u-ridotto} = (577,69 - 577,69 \cdot 15\%) \text{ €/mq} = (577,69 - 86,65) \text{ €/mq} = 491,04 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u \cdot S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

Poiché come già analizzato nel paragrafo A4 della presente relazione avremo:

- **Superficie Commerciale immobile rifinito = 46,60 mq**
- **Superficie Commerciale immobile al rustico = 39,13 mq**

$$\text{Quindi: per la porzione rifinita si avrà: } V_i = 491,04 \text{ €/mq} \cdot 46,60 \text{ mq} = \text{€ 22.882,46}$$

*Mentre, poiché ai fini della valutazione della porzione di immobile allo stato rustico appare congruo effettuare una decurtazione pari al 50%, ne consegue che per la stessa si avrà:*

$$V_i = (491,04 \text{ €/mq} \cdot 39,13) / 2 \text{ mq} = \text{€ 9.607,19}$$

Questo appena ottenuto è il valore dell'immobile opportunamente decurtato in base alle reali condizioni del fabbricato ed ai coefficienti riduttivi previsti per legge, ma poiché il fabbricato non è conforme alla originaria concessione edilizia, a tale valore bisognerà sottrarre l'importo necessario stimato per effettuare tutti gli adempimenti tecnici necessari indicati nel paragrafo H della presente relazione e quantificato precedentemente in una ulteriore decurtazione pari a Euro 5.000,00.

Quindi l'importo finale del fabbricato viene così a configurarsi:

$$\text{Quindi: } V_i = (\text{€ 22.882,46} + \text{€ 9.607,19} - \text{€ 5.000,00}) = \text{€ 27.489,65}$$

(Diconsi Euro VENTISETTEMILA Quattrocentottantanove / 65)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Pertanto non si considerano le spese di manutenzione straordinarie occorrenti per ripristinare la porzione retrostante dell'immobile, in quanto già considerate nella valutazione dello stesso, ma si tratta solo delle spese di manutenzione fisse. Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per l'immobile sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 4,00 Euro/mq e di gestione pari a 5 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

85,73 mq x 9,00 Euro = 771,57 annui.

Si precisa come per l'immobile sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) fornito dal debitore, dal quale risulta come l'immobile ricada in classe energetica "F" (Alleg. B4).

**B.5 – B6 – B7 e B8) Stima di un locale commerciale a piano terra, sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 77**

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE COMMERCIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	750	1100	925
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	700	1000	850
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	790	1200	995

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$

Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = ( 925,00 + 850,00 + 995,00 ) / 3 = 923,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con  $\delta$  i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente  $\delta_1$ ,  $\delta_2$ ,  $\delta_3$ , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\delta_1$		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente $\delta_1$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\delta_2$		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente $\delta_2$		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\delta_3$		
Caratteristica o proprietà estetica		Coefficiente

Di visuale: Panoramicità generale	0,96
<b>Totale coefficiente <math>\delta_3</math></b>	<b>0,96</b>
<b>II COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: <math>\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3</math></b>	<b>0,96</b>

### Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con  $\Delta$  i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente  $\Delta_1$ ,  $\Delta_2$ ,  $\Delta_3$ ,  $\Delta_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

<b>EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Delta_1</math></b>			
<b>Impianto</b>			<b>Coefficiente</b>
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_1</math></b>			<b>1,00</b>
<b>EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Delta_2</math></b>			
<b>Elemento architettonico - buono</b>			<b>Coefficiente</b>
Facciata (nell'insieme)			0,96
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_2</math></b>			<b>0,96</b>
<b>EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI <math>\Delta_3</math></b>			
<b>Parametro</b>			<b>Coefficiente</b>
Medie			0,96
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_3</math></b>			<b>0,96</b>
<b>EDIFICIO: CONSERVAZIONE <math>\Delta_4</math></b>			
<b>Elemento</b>	<b>Lavori</b>	<b>Tipo intervento</b>	<b>Coefficiente</b>
Parti comuni	Varie	buono	1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Delta_4</math></b>			<b>1,00</b>
<b>II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: <math>\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4</math></b>			<b>0,92</b>

### Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con  $\Omega$  i coefficienti relativi; e rispettivamente  $\Omega_1$ ,  $\Omega_2$ ,  $\Omega_3$ ,  $\Omega_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

<b>ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI <math>\Omega_1</math></b>		
<b>Aspetto funzionale</b>	<b>Livello di qualità</b>	<b>Coefficiente</b>
Illuminazione, Dimensione ambienti	buona	0,97
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_1</math></b>		<b>0,97</b>
<b>ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE <math>\Omega_2</math></b>		
<b>Caratteristica</b>	<b>Livello di qualità</b>	<b>Coefficiente</b>
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	1,00
Pavimentazioni	buone	1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_2</math></b>		<b>1,00</b>
<b>ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI <math>\Omega_3</math></b>		
<b>Varianti</b>	<b>Livello di qualità</b>	<b>Coefficiente</b>
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_3</math></b>		<b>---</b>
<b>ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI <math>\Omega_4</math></b>		
<b>Taglio dimensionale dell'alloggio</b>		<b>Coefficiente</b>
		0,98
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_4</math></b>		<b>0,98</b>
<b>ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE <math>\Omega_5</math></b>		
Buono		<b>Coefficiente</b>
		1,00
<b>Totale coefficiente <math>\Omega_5</math></b>		<b>1,00</b>
<b>II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: <math>\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5</math></b>		<b>0,95</b>

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$\delta, \Delta, \Omega = \text{Coefficienti correttivi}$

Quindi:  $V_u = 923,33\text{€/mq} * 0,96 * 0,92 * 0,95 = 766,36 \text{ €/mq}$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (766,36 - 766,36 * 15\%) \text{ €/mq} = (766,36 - 114,95) \text{ €/mq} = 651,41 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto}$$

$S_c = \text{Superficie Commerciale}$

Quindi si avrà:  $V_i = 651,41 \text{ €/mq} * 122,23 \text{ mq} = \text{€ } 79.621,84$

(Diconsi Euro SETTANTANOVEMILA Seicentoventuno / 84)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile commerciale sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 7,00 Euro/mq e di gestione pari a 18 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:  $122,23 \text{ mq} * 25,00 \text{ Euro} = 3.055,75 \text{ annui}$ .

Si precisa come per l'immobile sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) fornito dal debitore, dal quale risulta come l'immobile ricada in classe energetica "C" (Alleg. B4).

**B.9) Stima di ½ di immobile adibito a locale sottotetto non abitabile, sito in Barcellona P.G. in Via Kennedy 23, in catasto al Fg. 18, Part. 146 sub. 15.**

Tale immobile costituisce come già detto un locale sottotetto non abitabile allo stato rustico e quindi ancora in corso di costruzione in una zona semi centrale di Barcellona P.G..

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI BARCELLONA P.G.			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Casa Italia – Via Trento 49, Barcellona P.G. (ME)	500	800	650
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	400	700	550
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	580	860	720

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà:  $V_m = \Sigma P_n/n$   
Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = ( 650,00 + 550,00 + 720,00 ) / 3 = 640,00 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Per l'immobile in oggetto tali coefficienti vengono così riassunti dal sottoscritto:

Coefficienti relativi alla zona

Indicando come fatto precedentemente, con  $\delta$  i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente  $\delta_1$ ,  $\delta_2$ ,  $\delta_3$ , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, si avrà:

$$\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = 0,98 * 1,00 * 0,95 = 0,93$$

Coefficienti relativi all'edificio

Indicando con  $\Delta$  i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente  $\Delta_1$ ,  $\Delta_2$ ,  $\Delta_3$ ,  $\Delta_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, si avrà:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 = 1,00 * 0,97 * 0,98 * 0,98 = 0,93$$

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare indicando con  $\Omega$  i coefficienti relativi; e rispettivamente  $\Omega_1$ ,  $\Omega_2$ ,  $\Omega_3$ ,  $\Omega_4$  quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, si avrà:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 = 0,95 * 0,97 * 0,98 * 0,99 * 0,90 = 0,80$$

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$\delta, \Delta, \Omega = \text{Coefficienti correttivi}$

$$\text{Quindi: } V_u = 640,00 \text{ €/mq} * 0,93 * 0,93 * 0,80 = 442,82 \text{ €/mq}$$

Si consideri però che tale bene non ha destinazione d'uso residenziale locale di sgombero e non residenziale, pertanto si effettuerà un'ulteriore decurtazione del 30%, e quindi si avrà:

$$V_{u\text{-ridotto}} = (442,82 - 442,82 * 30\%) \text{ €/mq} = 309,98 \text{ €/mq}$$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (309,98 - 309,98 * 15\%) \text{ €/mq} = 263,49 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

$$\text{Quindi: } V_i = 263,49 \text{ €/mq} * 99,00 \text{ mq} = \text{€ 26.085,51}$$

Questo appena ottenuto è il valore dell'immobile opportunamente decurtato in base alle reali condizioni del fabbricato ed ai coefficienti riduttivi previsti per legge, ma poiché l'immobile dovrà essere regolarizzato, a tale valore bisognerà sottrarre l'importo necessario stimato per effettuare tutti gli adempimenti tecnici necessari indicati nel paragrafo H della presente relazione e quantificabile in una ulteriore decurtazione pari a Euro 3.000,00.

Quindi l'importo finale del fabbricato viene così a configurarsi:

$$\text{Quindi: } V_i = (\text{€ 26.085,51} - \text{€ 3.000,00}) = \text{€ 23.085,50}$$

Considerato infine che la quota pignorata è solo quella relativa alla [REDAZIONE] e che è pari quindi ad un mezzo, il valore finale sarà:

$$\text{Quindi: } V_{i/2} = \text{€ 23.085,50} / 2 = \text{€ 11.542,75}$$

(Diconsi Euro UNDICIMILA Cinquecentoquarantadue / 75)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Pertanto non si considerano le spese di manutenzione straordinarie occorrenti per rifinire l'immobile adesso allo stato rustico, in quanto già considerate nella valutazione dello stesso, ma si tratta solo delle spese di manutenzione fisse.

Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile sito in Barcellona P.G. un valore per i costi di manutenzione pari a 2,00 Euro/mq e di gestione pari a 5 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

$$99,00 \text{ mq} \times 7,00 \text{ Euro} = 693,00 \text{ annui.}$$

Si precisa come per l'immobile non sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e come non sia necessaria e fattibile la redazione dello stesso in quanto trattasi di locale ancora allo stato rustico.



## CONCLUSIONI

Si riporta di seguito una descrizione finale che raccoglie sinteticamente i dati richiesti relativi ai beni pignorati che costituiscono n. 6 lotti:

**Lotto 1:** Garage Box auto sito in Terme Vigliatore in via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub. 1, cat. C/2, classe 2. Attualmente occupato dai debitori.

*Immobile non soggetto a redazione A.P.E. .*

**Superficie Commerciale = 37,55 mq                      Valore = € 9.947,74**

**Lotto 2:** Immobile posto al Piano Terra e Piano 1° in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub. 6, cat. A/2, classe 6, adibito ad abitazione. Attualmente occupato dai debitori. Classe energetica "D" da APE redatto dallo scrivente CTU.

**Superficie Commerciale = 308,06 mq                      Valore = € 154.458,01**

**Lotto 3:** Immobile posto al Piano Terra in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub. 7, cat. A/2, classe 6, adibito ad abitazione. Attualmente locato. *Classe energetica "F" da APE allegato al contratto di locazione.*

**Superficie Commerciale = 84,84 mq                      Valore = € 39.561,74**

**Lotto 4:** Appartamento posto al Piano Terra in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Nazionale Vigliatore n. 73, in catasto al Fg. 13, Part. 983, Sub. 1, cat. A/2, classe 6, adibito ad abitazione. Attualmente libero. *Classe energetica "F" da APE già redatto e fornito dal debitore.*

- **Superficie Commerciale immobile rifinito = 46,60 mq**

- **Superficie Commerciale immobile al rustico = 39,13 mq**

**Valore = € 27.489,65**

**Lotto 5:** Locale posto al Piano Terra in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Nazionale Vigliatore n. 77, in catasto al Fg. 13, Part. 1036, Sub. 1, cat. C/1, classe 5 e Part. 1192, cat. C/1, classe 5, adibito ad attività commerciale. Attualmente libero. *Classe energetica "C" da APE redatto per l'attività precedente.*

**Superficie Commerciale = 122,23 mq                      Valore = € 79.621,84**

**Lotto 6:** Quota di ½ di locale sgombero sottotetto posto al Piano 4° in un fabbricato sito in Barcellona P.G. in via Kennedy 23, in catasto al Fg. 18, Part. 146, Sub. 15, in corso di costruzione (allo stato rustico). Attualmente libero. *Immobile non soggetto a redazione A.P.E. in quanto locale di sgombero allo stato rustico.*

**Superficie Commerciale = 99,00 mq                      Valore = € 11.542,75**

Si rammenta e si precisa che per tutti i beni è stata applicata una riduzione del valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15 %).

Tanto dovevo per quanto richiestomi.

- In allegato : - *Verbale di sopralluogo*
- *Allegati "A", "B", "C", "D": Elaborati Grafici, Rilievo Fotografico e Documentazione relativa ai 6 lotti scaturiti dai beni pignorati*
- In allegato separato : - Parcella*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
Ing. Giulio MAMBELLI

Milazzo, li 23/05/2019