



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA GALLUCCI FLORIANA



OGGETTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

PERIZIA IMMOBILIARE



ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. n. 1296/2017 R.G.Es.



Promossa da

C.R.I.A.S.

CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE

Contro



ESPERTO STIMATORE

Nicolò Castorina architetto





INDICE

Capitolo 1: Premessa.....	pag. 03
Capitolo 2: Inizio e svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 04
Capitolo 3: Risposta ai quesiti.....	pag. 06
Capitolo 4: Conclusioni e riepilogo.....	pag. 37
Allegato n.01: Verbale di conferimento incarico di stima e giuramento dell'esperto	
Allegato n.02: Documentazione fotografica	
Allegato n.03: Verbali di sopralluogo, corrispondenza e note delle parti	
Allegato n.04: Atti di provenienza	
Allegato n.05: Ispezioni ipotecarie	
Allegato n.06: Visure catastali	
Allegato n.07: Estratti di mappa catastale	
Allegato n.08: Planimetrie catastali	
Allegato n.09: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	
Allegato n.10: Titolo abilitativo, Istanza art. 13 L. 47/85, Avvio del procedimento di diniego della sanatoria, Attestazione dell'Ufficio tecnico del comune di Adrano	
Allegato n.11: Contratto di locazione dell'immobile occupato	





1. PREMESSA



Con decreto di nomina del 22/12/2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Floriana Gallucci nominava il sottoscritto Nicolò Castorina architetto, con studio in Acireale (CT), Via Sciuto Patti n. 9, tel: 0956177601, pec: nicolo.castorina@archiworldpec.it, "Esperto per la stima dei beni pignorati" nella **procedura esecutiva immobiliare n° 1296/2017**, il quale giurava in data 08/01/2020 formulando la formula di rito (Allegato n.01).

Il termine assegnato per la deposizione della presente consulenza veniva fissato in 90 giorni dalla data del giuramento, e quindi entro il giorno 07/04/2020; una copia della medesima sarà inviata alle parti, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.





2. INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima dell'inizio delle operazioni peritali lo scrivente esperto ha studiato gli atti oggetto della nomina, per poi eseguire indagini di rito presso l'Ufficio Provinciale di Catania - Territorio - Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, richiedendo planimetrie, visure storiche e ipotecarie; ha successivamente protocollato mezzo pec al comune di Adrano, Settore Edilizia, la richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica, la richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento e la richiesta di un certificato inerente lo stato dell'immobile e la sua regolarità.

Lo scrivente esperto, previo accordo con il custode avv. Silvio Camiolo, ha inviato in data 14 (quattordici) gennaio 2020, comunicazione mezzo pec alla parte ricorrente [REDACTED] c/o l'avvocato [REDACTED] e tramite raccomandata all'esecutato sig. [REDACTED], circa l'inizio e lo svolgimento delle operazioni peritali, invitandoli a recarsi sui luoghi di cui alla presente procedura e precisamente in Adrano, Via Isonzo angolo Via Gorizia, giorno 30 (trenta) del mese di gennaio 2020, alle ore 10:00 (dieci/00).

Lo scrivente esperto, prima di procedere al sopralluogo, si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Adrano per prendere visione del fascicolo dell'immobile oggetto di pignoramento (rif. All. n. 10).

Durante il sopralluogo si è accertato che gli immobili originari, costituiti da due piccole case terrane, sono stati sostituiti da un edificio plurifamiliare di n. 4 elevazioni, costituito a piano terra da n. 3 garages e l'ingresso per i piani superiori, n. 1 appartamento per civile abitazione a piano nei superiori tre livelli. In accordo con gli inquilini presenti nelle varie unità abitative e con l'esecutato sig. [REDACTED] che nel frattempo si era sentito telefonicamente con il custode, le operazioni peritali sono state rinviate a giorno 03 (tre) febbraio 2020 alle ore 09:15.

Il giorno 03 febbraio 2020 alle ore 9:15, il sottoscritto alla presenza del custode avv. Camiolo e del proprio collaboratore, ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli immobili. Contestualmente il custode avv. Camiolo ha provveduto a richiedere agli inquilini i nominativi ed il relativo contratto di locazione, se presente. Non essendo intervenuto il sig. [REDACTED] non è stato possibile accedere agli immobili del piano



terra, pertanto si è concordato telefonicamente con lo stesso [REDACTED] di completare le operazioni peritali per giorno 05 (cinque) febbraio 2020.

Il giorno 05 febbraio 2020 alle ore 11:00, il sottoscritto alla presenza del custode avv. Camiolo e del proprio collaboratore, ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli immobili ad uso garage siti al piano terra. Dopo si è recato presso l'altro immobile oggetto di pignoramento, un tratto di terreno in Contrada Difesa-Luna, operando un rilievo fotografico.

Lo scrivente esperto, successivamente al sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, si è recato ripetute volte presso il Comune di Adrano ed in ultimo per ritirare il certificato di destinazione urbanistica richiesto (rif. All. n. 09).

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

I beni pignorati sono i seguenti:

A) Fabbricato in Adrano, Via Gorizia n. 18, piano terra, già censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 1, cat. A/5, cl. 2, vani 3, sup. catastale mq 38;

B) Fabbricato in Adrano, Via Isonzo n. 17, piano terra, già censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 2, cat. A/6, cl. 1, vani 3, sup. catastale mq 60;

C) Quota di 1/5 indiviso di un tratto di terreno in Adrano, Contrada Difesa-Luna, censito al Catasto terreni al foglio 55 partt. 511-512-5216, superficie catastale complessiva di are 27 e centiare 81.

I cespiti di cui ai punti "A" e "B", sono stati oggetto di trasformazione urbanistica, catastalmente sono stati soppressi e sono stati sostituiti da un edificio plurifamiliare così costituito:

D) Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 22, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 4, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 26, sup. catastale mq 29, Rendita € 72,51;

E) Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 20, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 5, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 47, sup. catastale mq 54, Rendita € 131,08;

F) Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano primo, foglio 79 part. 6749 sub 6, cat. A/3, cl. 8, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 258,23;

G) Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano secondo, foglio 79 part. 6749 sub 7, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 232,41;

H) Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano terzo, foglio 79 part. 6749 sub 8, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4 vani, sup. catastale mq 86, Rendita € 206,58.

Come si evince dalle planimetrie catastali (rif. All. n.08) e constatato sui luoghi, l'edificio condominiale risulta confinante a nord ed ovest con edifici altra ditta, a sud con Via Gorizia, ad est con Via Isonzo.

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

Dopo attenta analisi dei dati riportati nell’atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione, si ritiene che i dati in essi riportati siano corretti e fra essi corrispondenti e che gravino esclusivamente su quote spettanti al debitore. L’eccezione sta sul fatto che il pignoramento grava su immobili trasformati/sostituiti da altre unità con identificativi catastali diversi.

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

L’esecutato risulta coniugato ed in regime di comunione dei beni.

L’immobile di cui al cespite C (tratto di terreno agricolo), è in comproprietà con altri quattro soggetti, il debitore pertanto è proprietario di 1/5 e tale quota è oggetto di pignoramento.

Gli immobili di cui ai cespiti D, E, F, G, H (edificio plurifamiliare), sono di proprietà dell’esecutato per 1/2, con l’altra metà di proprietà della moglie [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono così pervenuti:

Bene di cui al punto “A” (Fg 79 part. 6749 sub 1, ex part. 7945)

- Al debitore sig. [REDACTED] ed alla moglie sig.ra [REDACTED], in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita del 28/12/1991 ai rogiti del Notaio Arturo Pittella in Catania, Rep. N. 7675, Racc.ta N. 1219, trascritto il 17/01/1992 ai nn. 507/02249 da potere del sig. [REDACTED] Agatino (rif. All. n. 04);

Bene di cui al punto “B” (Fg 79 part. 6749 sub 2, ex part. 6749)

- Al debitore sig. [REDACTED] ed alla moglie sig.ra [REDACTED], in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita del 26/09/1991 ai rogiti del Notaio Arturo Pittella in Catania, Rep. N. 7437, Racc.ta N. 1116, trascritto il 09/10/1991 ai nn. 6266/11672 da potere dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (rif. All. n. 04);

Bene di cui al punto “C” (Fg 55 partt. 511-512-516) nella misura di 1/5

- Al debitore sig. [REDACTED], per successione alla madre [REDACTED] apertasi in data anteriore al 1982, per successione al padre [REDACTED], apertasi il 17/07/1991 trascritta il 24/08/2002 al n. 25313 particolare e successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio Salvatore Lazzara di Catania in data 21/11/1997, trascritto il 03/12/1997 al n. 29411 particolare e per successione al fratello [REDACTED], apertasi il 29/10/1999, trascritta il 17/02/2012 al n. 7950 particolare.

I beni di cui ai punti “D”-“E”-“F”-“G”-“H” sono il risultato della trasformazione urbanistica e catastale dei beni di cui ai punti “A” e “B” e da essi derivano.

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

La documentazione prodotta, analizzata dallo scrivente esperto, risulta essere completa e nulla osta la prosecuzione di un completo accertamento.

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

Dalla documentazione in possesso, sui beni di cui ai cespiti “A” e “B”, gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro il sig. [REDACTED] del 14/02/2005 - Registro Particolare 4054 Registro Generale 11101, Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49450/2003 del 26/01/2005 - Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.
- Iscrizione contro il sig. [REDACTED] del 09/05/2006 - Registro Particolare 9370 Registro Generale 31155 - Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 43952/1977 del 22/12/2005 - Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73.
- Iscrizione contro il sig. [REDACTED] del 17/12/2008 - Registro Particolare 17415 Registro Generale 75378 - Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 228877/2008 del 16/12/2008 - Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell art. 77 del d.p.r. 602/73.
- Trascrizione contro il sig. [REDACTED] del 22/11/2017 ai nn. 43306/33021, nascente da pignoramento immobiliare in data 26/10/2017, a favore di “C.R.I.A.S. – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE”.

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

Come specificato al punto a, i beni pignorati sono i seguenti:

A) Fabbricato in Adrano, Via Gorizia n. 18, piano terra, già censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 1, cat. A/5, cl. 2, vani 3, sup. catastale mq 38;

B) Fabbricato in Adrano, Via Isonzo n. 17, piano terra, già censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 2, cat. A/6, cl. 1, vani 3, sup. catastale mq 60;

C) Quota di 1/5 indiviso di un tratto di terreno in Adrano, Contrada Difesa-Luna, censito al Catasto terreni al foglio 55 partt. 511-512-5216, superficie catastale complessiva di are 27 e centiare 81.

I cespiti di cui ai punti A e B, sono stati oggetto di trasformazione urbanistica, catastalmente sono stati soppressi e sono stati sostituiti da un edificio plurifamiliare così costituito ed identificato:

D) Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 22, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 4, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 26, sup. catastale mq 29, Rendita € 72,51;

E) Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 20, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 5, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 47, sup. catastale mq 54, Rendita € 131,08;

F) Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano primo, foglio 79 part. 6749 sub 6, cat. A/3, cl. 8, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 258,23;

G) Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano secondo, foglio 79 part. 6749 sub 7, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 232,41;

H) Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano terzo, foglio 79 part. 6749 sub 8, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4 vani, sup. catastale mq 86, Rendita € 206,58.

Alla data dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, non c'era piena corrispondenza tra gli immobili nel loro stato di fatto, nel loro stato autorizzato e nel loro stato catastale, ragion per cui, dopo la vendita sarà necessario provvedere a regolarizzare le varie difformità riscontrate, ad eccezione del cespite "H", il quale essendo abusivo e non sanabile, sarà necessario procedere alla sua demolizione o all'acquisizione al patrimonio comunale.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica (rif. All. n.09) rilasciato il 05 febbraio 2020 dal Comune di Adrano, VII Settore "Urbanistica – Opere Pubbliche", si legge che relativamente allo strumento urbanistico vigente, il Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 828/88 del 13 giugno 1988, si ha:

- gli immobili di cui ai cespiti "D"-“E”-“F”-“G”-“H” (ex “A” e “B”) identificati con la particella 6749 del foglio 79 ricadono in ZTO “B1 Sopraelevazione e trasformazione” (art. 59 del regolamento edilizio).

In questa zona sono ammesse le sopraelevazioni fino ad un totale di tre piani fuori terra (compreso il terraneo), e ad una altezza pari a due volte la larghezza su cui prospetta il fabbricato, con un massimo di metri 11,00 entro i limiti di densità fondiaria di 5 mc/mq e con l’osservanza delle norme antisismiche.

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni con il numero di piani e le altezze massime di cui al comma precedente, il volume edificato totale non potrà eccedere la misura di mc/mq 5,00 quando la superficie del lotto edificabile sia superiore a mq 200; potrà raggiungere i mc/mq 9,00 quando la superficie del lotto edificabile non ecceda i 120 mq; non dovrà eccedere i mc 1000 quando il lotto abbia una superficie compresa tra 120 e 200 mq.

Sono ammessi tutti i tipi edilizi, la costruzione potrà tenere il filo stradale preesistente - ove non sia diversamente indicato nelle planimetrie del P.R.G. - quale che sia la larghezza stradale.

Gli sporti massimi sulla strada non dovranno superare i cm 40 ove la strada abbia una larghezza inferiore a mt 10,00 e comunque il 10% della larghezza stradale.

Laddove le planimetrie del P.R.G. indicano espressamente (mediante la estensione del retino sugli spazi pubblici interclusi) che la ristrutturazione può avvenire per isolati di maggiore ampiezza, i proprietari, riuniti in consorzio, possono chiedere all'Amministrazione Comunale la cessione della superficie stradale e la sua eliminazione e presentare un progetto planivolumetrico di ristrutturazione complessivo.

In tal caso essi avranno facoltà di realizzare edifici a 4 piani e m. 14,50 di altezza e di calcolare il volume edificabile come sommatoria dei volumi edificabili sui singoli lotti e di un volume pari a 5,00 mc per ogni metro quadrato di superficie stradale acquisita; a condizione che realizzino distacchi tra fabbricati e larghezze stradale non inferiori a m. 10,00.

• L'immobile di cui al cespite "C", pignorato nella misura di un quinto, è un tratto di terreno ricadente in ZTO "E1 – Produttivo agricolo" (art. 66 del regolamento edilizio).

Le zone contraddistinte nelle tavv. di P.R.G. con la denominazione "E1: Produttivo agricolo" sono destinate alle costruzioni rurali.

I nuovi fabbricati potranno realizzarsi con singole concessioni a edificare ed essere destinati alla residenza rurale, all'allevamento del bestiame, a piccoli impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici. I fabbricati destinati alla residenza di uno o due piani con h. max. = mt. 7,50 non potranno avere *un* *lf* *maggiore di 0,03 mc/mq né* un volume complessivo superiore ai 600 mc. né essere addensati in numero maggiore di tre per ha.; non potranno sorgere nelle fasce di rispetto stradale identificate dal P.R.G. né in quelle che dovessero essere determinate automaticamente, in base al D.M. 1/4/1968 dei LL.PP. a seguito di realizzazione di strade di livello sovracomunale non previste dal piano.

I fabbricati per le attività fortemente maleodoranti (come impianti per la pollicoltura, lavorazione dei rifiuti, ecc.) dovranno distare dalle strade di piano non meno di mt. 200, da quelle di grande comunicazione almeno 300 mt.; e da zone A, B, e C di urbanizzazione permanente almeno 1000 mt. Nelle zone "E1" è consentita alla pubblica amministrazione l'ubicazione di impianti speciali ancorché non previsti dal P.R.G., ivi compresi quelli per lo smaltimento e incameramento dei rifiuti, serbatoi d'acquedotto, depurazione delle acque nere, ecc. nel rispetto delle distanze, dagli agglomerati urbani, volute dalle norme sanitarie vigenti. Per gli interventi produttivi e l'agriturismo nelle zone E1 vale quanto stabilito dalla legislazione regionale vigente (in atto la L. 27/11/1978 n° 71).

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

L'edificio plurifamiliare, originariamente costituito da 3 livelli fuori terra è stato edificato tra la fine degli anni '90 ed i primi anni 2000, in virtù della C.E. n. 45 del 29.04.1996 con oggetto la demolizione dei cespiti originari "A" e "B" e la ricostruzione di cui ai cespiti "D", "E", "F", "G", "H".

Successivamente in data 14.08.2003 prot. n. 22213 è stata presentata una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, tale pratica edilizia risulta ancora non definita ed è in corso di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico di Adrano (rif. All. n.10).

In data 10.12.2004 prot. n. 32895 è stata presentata una richiesta di sanatoria ai sensi della L. 326/2003 per il terzo piano (quarto livello) di cui al cespite "H". In data 17.02.2020, proprio durante la redazione della presente stima, è stato emesso dall'ufficio tecnico del comune di Adrano un avvio di procedimento di diniego ai sensi dell'art. 11 bis L.R. 10/91 s.m.i., perché l'abuso corrispondente all'intero quarto piano non è sanabile.

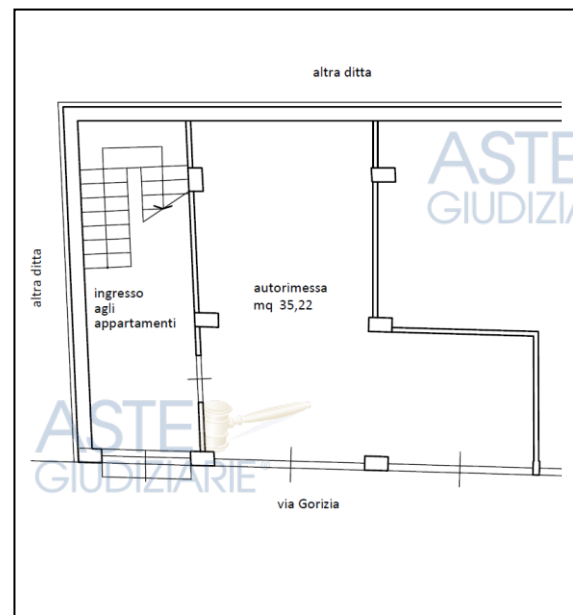
Fermo restando la irregolarità dell'intero cespite "H" per il quale, una volta definito il provvedimento di diniego, sarà necessario procedere alla sua demolizione e messa in pristino della situazione autorizzata con C.E. n. 45/1996, anche le altre unità presentano delle irregolarità sotto l'aspetto urbanistico rispetto allo stato di fatto.

- Cespite "D": Locale garage, piano terra, foglio 79 part. 6749 sub 4.

L'unità, nello stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato in catasto, ad eccezione del collegamento con il vano scala che è stato eliminato, ma è difforme dal progetto autorizzato.



Pianta catastale \cong Pianta da rilievo

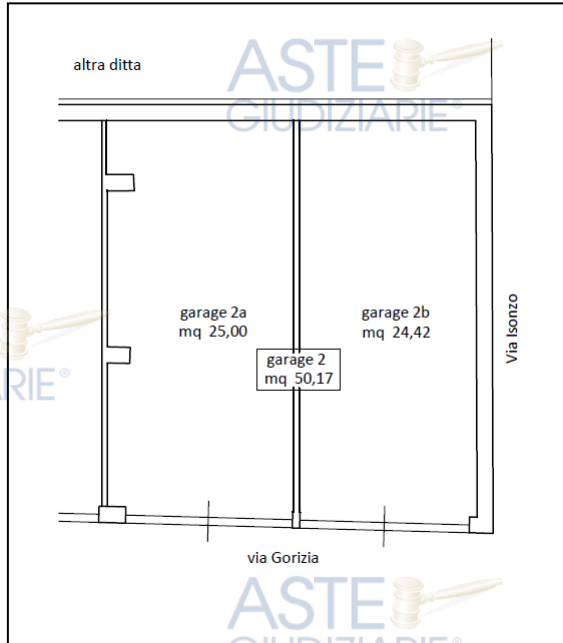


Pianta art. 13 L. 47/85 \cong pianta C.E. n. 45/96

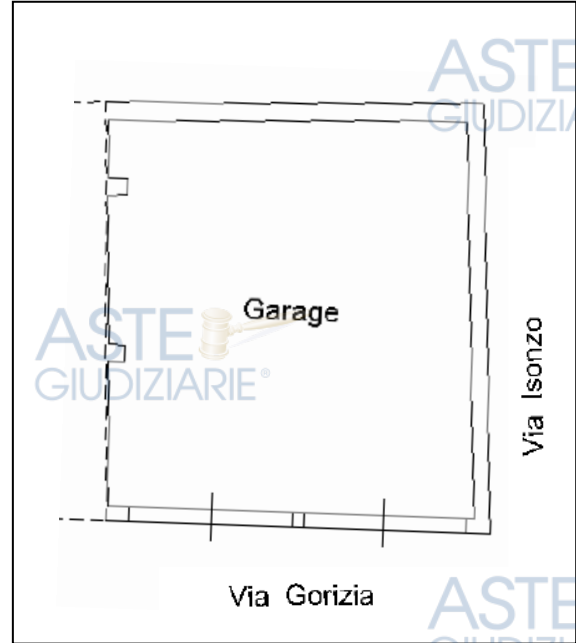


• Cespite "E": Locale garage, piano terra, foglio 79 part. 6749 sub 5.

L'unità, nello stato di fatto non corrisponde a quanto rappresentato in catasto ed è difforme al progetto autorizzato.



Pianta da rilievo



Pianta catastale



Pianta art. 13 L.47/85

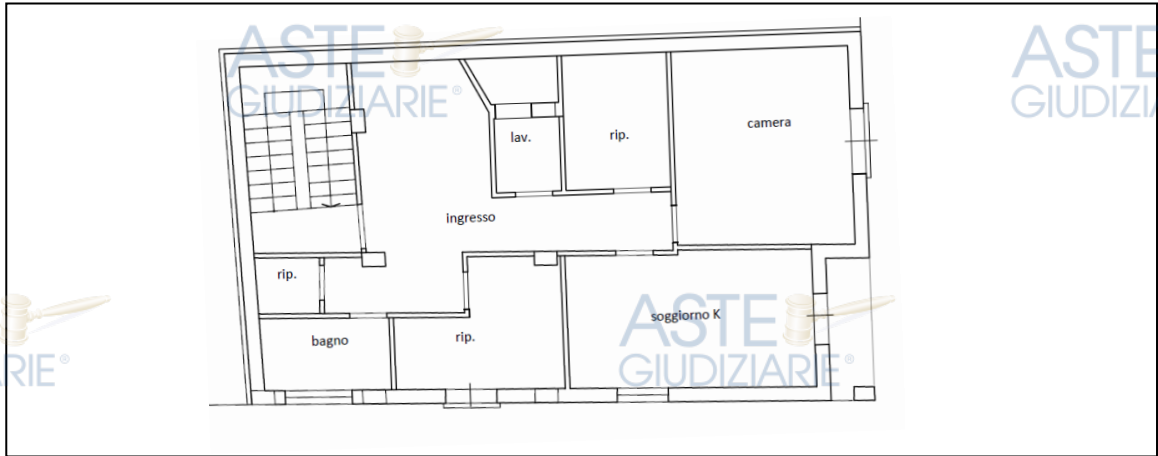


Pianta autorizzata (C.E. n. 45/96)

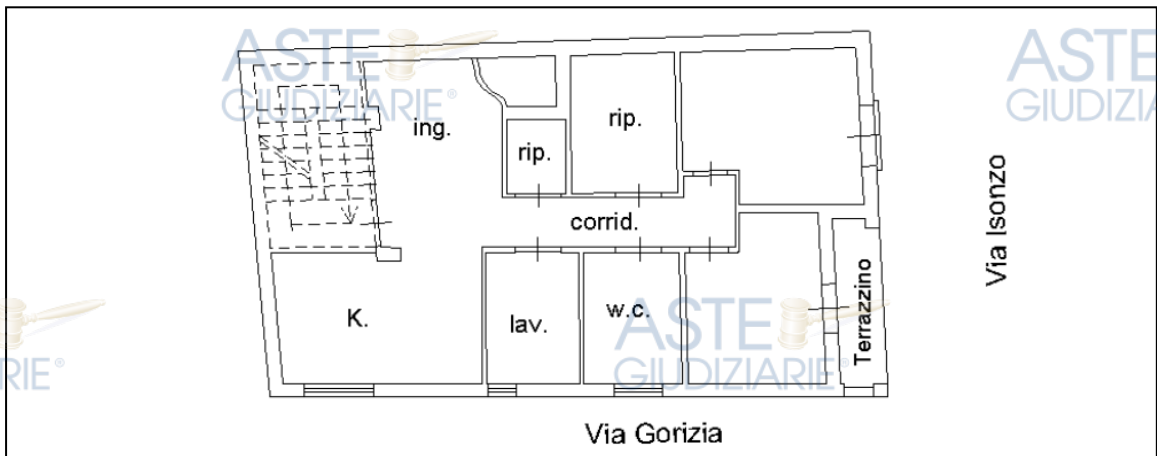




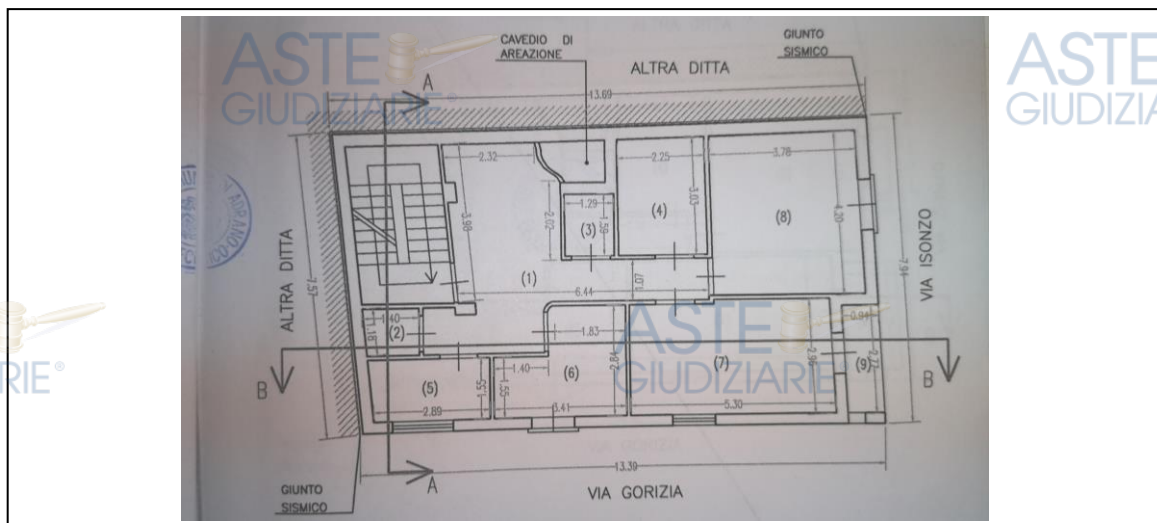
• Cespite "F": Appartamento per civile abitazione, piano primo, foglio 79 part. 6749 sub 6. L'unità, nello stato di fatto non corrisponde a quanto rappresentato in catasto per qualche partizione interna ma è conforme al progetto di art. 13 L. 47/85.



Pianta da rilievo



Pianta catastale

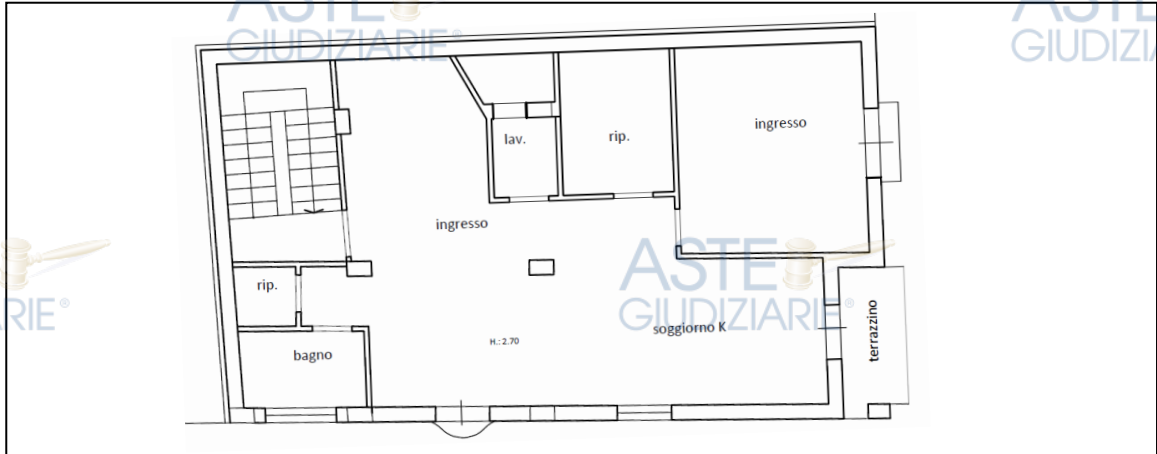


Pianta allegata alla pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85





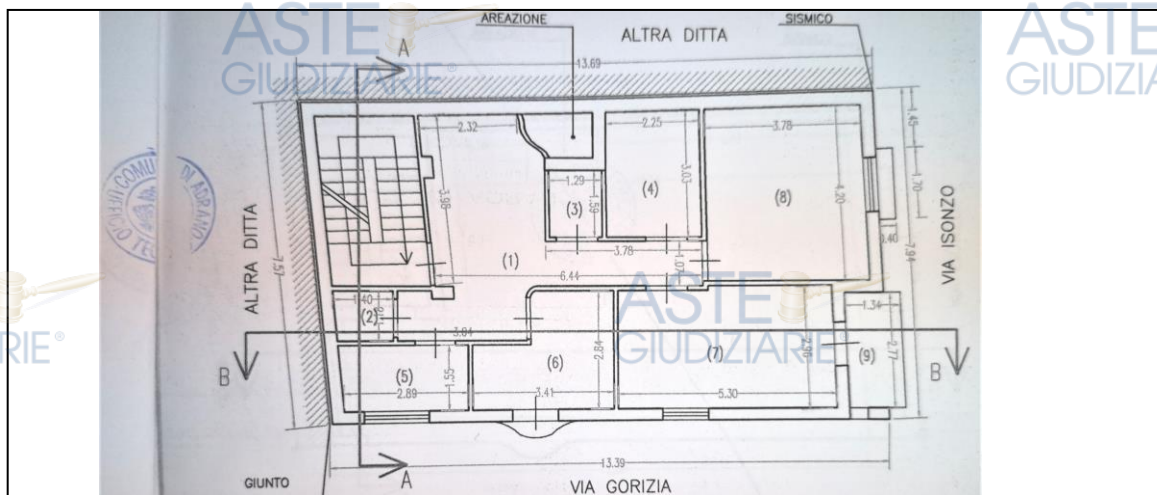
- Cespite "G": Appartamento per civile abitazione, piano secondo, foglio 79 part. 6749 sub 7. L'unità, nello stato di fatto non corrisponde a quanto rappresentato in catasto per lievi modifiche interne ed è difforme dal progetto autorizzato e di art. 13 L. 47/85.



Pianta da rilievo



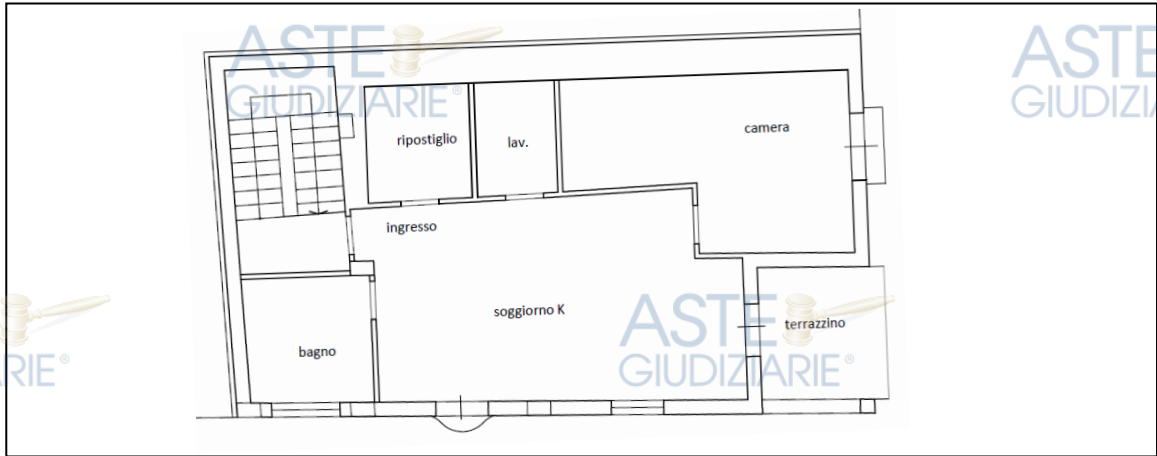
Pianta catastale



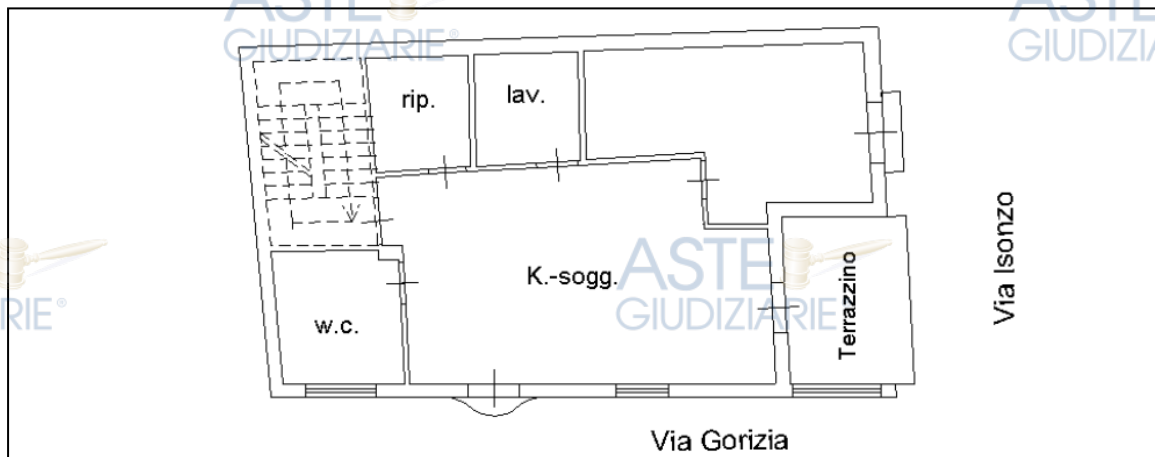
Pianta allegata alla pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85



• Cespite "H": Appartamento per civile abitazione, piano terzo, foglio 79 part. 6749 sub 8. L'unità, nello stato di fatto non corrisponde a quanto rappresentato in catasto, risulta completamente abusivo e non sanabile urbanisticamente.



Pianta da rilievo



Pianta catastale

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

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

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

Come detto in precedenza, l’edificio è stato edificato in difformità alla C.E. n. 45/1996, per cui è stata presentata una istanza di sanatoria ai sensi dell’art. 13 L. 47/85 in data 14.08.2003 prot. n. 22213, a nome [REDACTED] e [REDACTED]. Questa pratica è in corso di istruttoria e per la sua definizione è necessario procedere al pagamento di un importo stimato in circa € 200,00 per oneri concessori e diritti di segreteria. Le spese tecniche sono stimate in € 1.400,00. La somma totale di € 1.600,00 va suddivisa per le 4 unità regolari facenti parte dell’edificio condominiale, pertanto € 400,00 cadauna.

Per quanto riguarda le difformità presenti nelle unità immobiliari, per la regolarizzazione urbanistica di ognuna, è necessario presentare all’ufficio tecnico del comune di Adrano una pratica CILA. Essendo interventi di cui all’articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, è prescritto il pagamento di una sanzione di € 1.000,00. Le spese tecniche sono stimate in € 1.000,00. Per gli immobili di cui ai cespiti “E”, “F”, “G” si dovrà procedere all’aggiornamento della planimetria catastale e dell’elaborato planimetrico per un ammontare delle spese tecniche di circa € 1.800,00 (€ 600,00 per ogni unità).

Relativamente all’immobile sito al terzo piano, è stata presentata una istanza di sanatoria, ai sensi della L. 326/2003, in data 10.12.2004 prot. n. 32895, a nome [REDACTED]. In data 17.02.2020 è stato emesso dall’ufficio tecnico del comune di Adrano un avvio di procedimento di diniego ai sensi dell’art. 11 bis L.R.

10/91, perché l'abuso non è sanabile. Inoltre l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 perché in difformità al regolamento edilizio vigente. A procedimento di diniego completato si dovrà procedere alla demolizione o all'acquisizione del bene al patrimonio comunale.

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

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

Non risultano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene.

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

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

Dalle ricerche eseguite, non è stato possibile conoscere l'entità delle spese fisse di gestione comune/condominiale, di natura ordinaria e/o straordinaria.

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

Alla data del sopralluogo delle operazioni peritali, le unità residenziali erano occupate da soggetti terzi in affitto.

- Cespite “F”: Appartamento per civile abitazione, piano primo, foglio 79 part. 6749 sub 6. L’immobile era occupata dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con prole, senza titolo, a detta degli stessi in comodato d’uso gratuito.

- Cespite “G”: Appartamento per civile abitazione, piano secondo, foglio 79 part. 6749 sub 7. L’immobile era occupata dal sig. [REDACTED], giusto contratto di locazione registrato il 19.06.2019, in data successiva all’atto di pignoramento pertanto non opponibile. La durata del contratto è di 4 anni dal 01.06.2019 al 01.06.2023 per un canone mensile di € 180,00 (rif. All. n.11).

- Cespite “H”: Appartamento per civile abitazione, piano terzo, foglio 79 part. 6749 sub 8. L’immobile era occupata dalla famiglia della signora [REDACTED], giusto contratto di locazione del 13.09.2019, registrato il 18.09.2019, in data successiva all’atto di pignoramento pertanto non opponibile. La durata del contratto è di 4 anni dal 13.09.2019 al 13.09.2023 per un canone mensile di € 180,00 (rif. All. n.11).

I locali garages al piano terra, di cui ai cespiti “D” e “E”, nonché il tratto di terreno di cui al cespite “C” non risultano occupati.

r. *“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l’altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, anno di costruzione,*

Lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”.

I beni di cui ai cespiti “D”, “E”, “F”, “G” (denominati lotti nn. 1-2-3-4), fanno parte dello stesso edificio plurifamiliare per cui si riassumono le caratteristiche tecnico-costruttive in comune. L'edificio è sito in Adrano via Gorizia nn. 20-22-24 angolo via Isonzo, all'interno del centro urbano, centro storico. Il tessuto urbano circostante è contrassegnato da un'edilizia popolare risalente intorno agli anni '50 caratterizzata da strade di modesta larghezza percorribili solo con autovetture di modeste dimensioni, infatti la zona non è servita da mezzi pubblici in quanto le dimensioni delle strade non lo permettono.

L'edificio ha struttura portante in c.a., giusta Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 L. 64/74 del 26.03.1996 alla Posizione n. 53333 e deposito ai sensi dell'art. 4 L. 1086/71 prot. n. 40073 del 30.12.1995, è costituito da quattro livelli fuori terra, di cui i primi tre con qualche difformità ma regolari sotto l'aspetto volumetrico, il quarto completamente abusivo realizzato sulla terrazza esistente. Le tamponature esterne sono in muratura a cassetta con intercapedine interna e mattoni esterni faccia-vista. Gli appartamenti in elevazione hanno l'accesso in comune dal piano terra, al civico n. 24 di Via Gorizia, in cui è presente l'androne e il vano scala (identificati in catasto al foglio 79 part. 6749 sub 3, bene comune non censibile). I prospetti si presentano in buono stato, mentre la scala interna costituita da rampe con soletta in c.a. e gradini riportati è lasciata per lo più grezza. Le rifiniture del vano scala sono o di scarsa qualità o mancanti.

Ai fini della stima è stata esclusa l'unità immobiliare presente al quarto piano. L'unità è un appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano terzo, in catasto al foglio 79 part. 6749 sub 8, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4 vani, sup. catastale mq 86, Rendita € 206,58. Come detto in precedenza l'immobile è abusivo con un avvio di procedimento di diniego della sanatoria edilizia, presentata all'ufficio tecnico del comune di Adrano in data 10.12.2004. La stima sarebbe inutile in quanto l'immobile, essendo abusivo e non sanabile, sarebbe non commerciabile.

LOTTO 1. Cespite "D": Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 22, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 4, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 26, sup. catastale mq 29, Rendita € 72,51. L'immobile si trova al piano terra dell'edificio plurifamiliare ed ha accesso diretto dalla strada pubblica. Esso confina ad ovest con il vano scala, ad est con l'altro garage sub. 5, a sud con via Gorizia, a nord con terrapieno ed altra ditta. Si presenta allo stato grezzo, mancano le pavimentazioni e gli intonaci, sono visibili i mattoni forati delle murature perimetrali e le pignatte in laterizio dei solai di copertura, i quali sono stati tinteggiati con una pittura di colore bianco. L'accesso è costituito da una saracinesca metallica fronte strada. Lo stato manutentivo risulta essere scarso.

LOTTO 2. Cespite "E": Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 20, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 5, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 47, sup. catastale mq 54, Rendita € 131,08. L'immobile si trova al piano terra dell'edificio plurifamiliare ed ha accesso diretto dalla strada pubblica. Esso confina ad ovest con l'altro garage sub. 4, ad est con via Isonzo, a sud con via Gorizia, a nord con terrapieno ed altra ditta. Si presenta allo stato grezzo, mancano le pavimentazioni e gli intonaci, sono visibili i mattoni forati delle murature perimetrali e le pignatte in laterizio dei solai di copertura, i quali sono stati tinteggiati con una pittura di colore bianco. Attualmente l'immobile risulta diviso in due unità tramite un tramezzo centrale in mattoni forati, con due accessi indipendenti costituiti da due saracinesche metalliche fronte strada. Lo stato manutentivo risulta essere scarso.

LOTTO 3. Cespite "F": Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano primo, foglio 79 part. 6749 sub 6, cat. A/3, cl. 8, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 258,23. Esso confina ad ovest con il vano scala, ad est con via Isonzo, a sud con via Gorizia, a nord con edificio altra ditta.

Attualmente l'appartamento è composto da un ingresso-salotto, due camere da letto, una lavanderia, un ripostiglio, un bagno, un soggiorno-cucina. L'altezza interna è di m 2,75. Le finiture dell'immobile risultano essere di media qualità e in buono stato di conservazione; la pavimentazione interna è in gres porcellanato, le porte interne sono in legno, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile alcune con effetto spugnato e/o graffiato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco e specchiature in vetro-camera con avvolgibili in pvc. Il bagno è corredato da lavello, vaso, bidet e box doccia, le pareti sono rivestite con maiolica ceramizzata fino ad un'altezza di m 2,00.

Gli impianti elettrico ed idrico, presentano rispettivamente placchette di finitura e sanitari di qualità media e necessitano di adeguamento alle nuove norme. Non è presente alcun impianto di riscaldamento autonomo, mentre nel soggiorno-cucina è presente un climatizzatore tipo split.

Esternamente, prospiciente sulla pubblica via è presente un piccolo affaccio sulla via Gorizia, mentre dal lato della via Isonzo è presente un terrazzino in portico da cui si accede tramite il soggiorno-cucina.

Ai fini delle operazioni di stima sono state prese in considerazione le superfici rilevate. La superficie interna utile calpestabile è pari a mq 76,20, la superficie coperta o esterna lorda è pari a mq 90,00, data dalla somma della superficie interna lorda degli ambienti interni, compresa la superficie occupata dai tramezzi interni e dai muri perimetrali. I coefficienti utilizzati per determinazione della superficie commerciale sono conformi al D.P.R. 138/98.

LOTTO 4. Cespite "G": Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano secondo, foglio 79 part. 6749 sub 7, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 232,41. Esso confina ad ovest con il vano scala, ad est con via Isonzo, a sud con via Gorizia, a nord con edificio altra ditta.

Attualmente l'appartamento è composto da un ingresso ed un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, una lavanderia, due ripostigli, un bagno. L'altezza interna è di m 2,75. Le finiture dell'immobile risultano essere di media qualità e in buono stato di conservazione; la pavimentazione interna è in gres porcellanato, le porte interne sono in legno, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco e specchiature in vetro-camera con avvolgibili in pvc. Il bagno è corredato da lavello, vaso, bidet e box doccia, le pareti sono rivestite con maiolica ceramizzata fino ad un'altezza di m 2,00.

Gli impianti elettrico ed idrico, presentano rispettivamente placchette di finitura e sanitari di qualità media e necessitano di adeguamento alle nuove norme. Non è presente alcun impianto di riscaldamento autonomo, mentre sono presenti due climatizzatori tipo split.

Esternamente, prospiciente sulla pubblica via è presente un piccolo balcone di affaccio sulla via Gorizia, mentre dal lato di via Isonzo è presente un terrazzino/portico da cui si accede tramite il soggiorno ed un piccolo balcone dalla camera da letto.

Ai fini delle operazioni di stima sono state prese in considerazione le superfici rilevate. La superficie interna utile calpestabile è pari a mq 76,70, la superficie coperta o esterna lorda è pari a mq 90,00, data dalla somma della superficie interna lorda degli ambienti interni, compresa la superficie occupata dai tramezzi interni e dai muri perimetrali. I coefficienti utilizzati per determinazione della superficie commerciale sono conformi al D.P.R. 138/98.

LOTTO 5. Il bene di cui al cespite "C" è un tratto di terreno coltivato per lo più ad uliveto, sito in una zona periferica del comune di Adrano, in Contrada Difesa-Luna. Il tratto di terreno ha un accesso in comune con i terreni limitrofi e non si presenta ben delimitato. Esso è censito al Catasto Terreni del comune di Adrano con il foglio 55 particelle nn. 511, 512, 516 per un'estensione totale di circa mq 2.781,00. La via di accesso si presenta poco segnalata e con caratteristiche di trazzera. Il bene è di proprietà dell'esecutato per 1/5, essendo in comproprietà con altri quattro soggetti.

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

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato è necessario tenere conto del periodo in cui si effettua la valutazione e delle tendenze del mercato immobiliare, da sommare alle considerazioni tecniche ed amministrativo-burocratiche effettuate sul bene in questione. Ormai da diversi anni il settore delle compravendite immobiliari ha subito un forte calo sia in termini di numero di compravendite, sia in termini di valore

assoluto della compravendita. Per la valutazione è stato utilizzato il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

STIMA CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il Market Comparison Approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari, inoltre le quotazioni o i borsini immobiliari vengono utilizzati esclusivamente per valutare l'andamento del mercato e determinare il saggio di svalutazione/rivalutazione.

LOTTO 1. Cespite "D": Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 22, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 4, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 26, sup. catastale mq 29, Rendita € 72,51.

Non si è riusciti a reperire atti di compravendita di box auto, però sono stati messi a confronto diversi annunci di agenzie immobiliari, tra cui anche delle vendite all'asta

senza incanto che possono pertanto essere presi come comparabili. L'importo medio unitario reperito sugli annunci di varie agenzie immobiliari si aggira intorno ai 530 €/mq. La sup. utile misurata è pari a mq 25,34, pertanto $€/\text{mq } 530,00 * 25,34 = € 13.430,20$.

A questo valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica:

Spese 1 – Quota per definizione ex art. 13 L. 47/85 dell'intero stabile: € 400,00

Spese 2 – Pratica urbanistica "CILA" (Comunicazione inizio lavori asseverata) per regolarizzazione tramezzo a confine con l'unità adiacente lato Est: € 2.000,00

VALORE STIMATO	€ 13.430,20
A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'	-€ 2.000,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 ARROTONDATO	
€ 11.400,00	
(EURO undicimilaquattrocento/00)	

Al valore di mercato così determinato, si detrae una percentuale pari al 15%, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ricavando così il valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO	€ 11.400,00
RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI (-15%)	-1.767,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 1 ARROTONDATO	
€ 9.700,00	
(EURO novemilasettecento/00)	

Il valore di € 9.700,00 corrisponde ad un prezzo unitario di circa 380 €/mq, tale prezzo unitario si è constatato che avvicina a quello attualmente presente in analoghe vendite all'asta.

Comparabile 1:

Garage sito in Adrano, Via F. Corridoni n. 79, mq 68, € 26.625, €/mq 391,50

Comparabile 2:

Garage sito in Adrano, Via Cadore n. 10, mq 83, € 29.625, €/mq 356,90

LOTTO 2. Cespite "E": Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 20, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 5, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 47, sup. catastale mq 54, Rendita € 131,08.

La sup. utile misurata è pari a mq 50,17, pertanto € /mq 530,00 * 50,17 = € 26.590,10

A questo valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

Spese 1 – Quota per definizione ex art. 13 L. 47/85 dell'intero stabile: € 400,00

Spese 2 – Oneri per demolizione tramezzo di separazione: € 400,00

Spese 3 – CILA per regolarizzazione urbanistica (planimetria e cambio di destinazione d'uso, autorizzato a deposito): € 2.000,00

Spese 4 – Aggiornamento planimetria catastale ed elaborato planimetrico: € 500,00

VALORE STIMATO	€ 24.910,00
A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'	-€ 3.300,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 2 ARROTONDATO € 21.610,00 (EURO ventunoseicentodieci/00)	

Al valore di mercato così determinato, si detrae una percentuale pari al 15%, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ricavando così il valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO	€ 21.610,00
RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI (-15%)	-€ 3.241,50
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 2 ARROTONDATO € 18.400,00 (EURO diciottomilaquattrocento/00)	

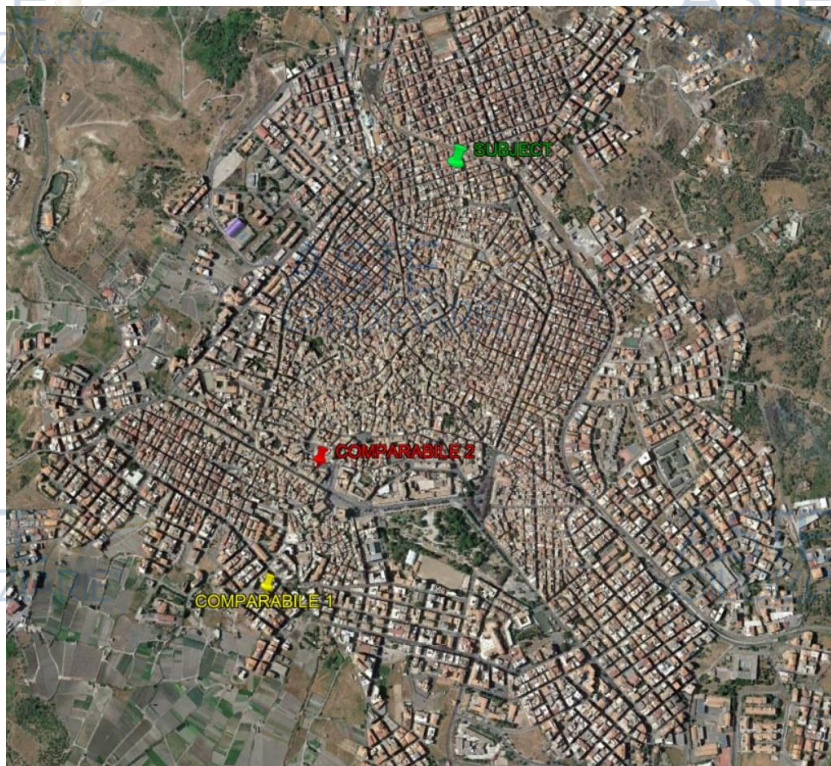
LOTTO 3. Cespite "F": Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano primo, foglio 79 part. 6749 sub 6, cat. A/3, cl. 8, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 258,23.

DESCRIZIONE DEL SUBJECT E DEI COMPARABILI

Tab.1	(Immobile da stimare) SUBJECT			S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	Adrano	Appartamento in edificio condominiale, sito al piano primo.		
Indirizzo	Via Gorizia n. 24			
Scala	/	Atto di provenienza		
Interno	/	Nuova Costruzione		
Piano	1			
Caratteristiche quantitative		Dati catastali		
Data (momento della stima)	DAT	0	Foglio	79
Superficie principale	SUP	90,00	Particella	6749
Ballatoi	BAL	0,00	Sub	6
Portico/Veranda	VER	2,88	Tipologia di superficie	
Garage	GAR	0,00	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Posizione (1-2-3)	POS	3		
Stato di manutenzione (1-2-3-4)	STM	3		

RICERCA COMPARABILI

Nella ricerca dei comparabili, sono stati selezionati due immobili aventi caratteristiche qualitative simili dall'immobile oggetto di stima.



- ▲ Subject
Adrano, Via Gorizia n. 24
- ▲ Comparabile 1
Adrano, Via dei Palici n. 7
- ▲ Comparabile 2
Adrano, Via S. Chiara n. 8

Tab.2		COMPARABILE		1
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	Adrano	Appartamento in edificio condominiale, sito al piano secondo.		
Indirizzo	Via dei Palici, 7			
Scala	/	Atto di provenienza	Prezzo	€ 60.000,00
Interno	/	Atto di compravendita rogato dal Notaio A. Pittella il 06.09.2010		
Piano	2	repertorio n. 82703, raccolta n. 6845		
Caratteristiche quantitative		Dati catastali		
Data (anni dal momento della stima)	DAT	9,6	Foglio	74
Superficie principale	SUP	104,20	Particella	1094
Ballatoi	BAL	22,40	Sub	11
Veranda	VER	0,00	Tipologia di superficie	
Garage	GAR	20,00	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Posizione (1-2-3)	POS	2		
Stato di manutenzione (1-2-3-4)	STM	3		

Tab.3		COMPARABILE		2
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	Adrano	Appartamento in edificio condominiale, sito al piano secondo.		
Indirizzo	Via S. Chiara, 8			
Scala	/	Atto di provenienza	Prezzo	€ 26.000,00
Interno	/	Atto di compravendita rogato dal Notaio A. Pittella il 06.02.2004		
Piano	2	repertorio n. 49927, raccolta n. 3879		
Caratteristiche quantitative		Dati catastali		
Data (anni dal momento della stima)	DAT	16	Foglio	79
Superficie principale	SUP	122,30	Particella	498
Ballatoi	BAL	6,00	Sub	7
Veranda	VER	0,00	Tipologia di superficie	
Garage (part. 874 sub 1)	GAR	0,00	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Posizione (1-2-3)	POS	1		
Stato di manutenzione (1-2-3-4)	STM	1		

Tab.4		TABELLA DATI		
Caratteristiche		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	€ 60.000,00	€ 26.000,00	
Data (anni)	DAT	9,6	16	0
Superficie principale (mq)	SUP	104,20	122,30	90,00
Ballatoi (mq)	BAL	22,40	6,00	0,00
Veranda (mq)	VER	0,00	0,00	2,88
Garage (mq)	BOX	20,00	0,00	0,00
Livello di piano (n)	LIV	2	2	1
Posizione (1 periferica -2 semicentrale -3 centrale)	POS	3	1	2
Stato di manutenzione (1 scarso -2 sufficiente -3 buono -4 ottimo)	STM	2	1	3

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI VALUTAZIONE/SVALUTAZIONE DEI PREZZI

Tab. 5A	Adrano		COMPARABILE 1	
Periodo			Settembre 2010	Marzo 2019
Valore medio			€/m ² 690,00	€/m ² 585,00
Calcolo saggio			$(Prz,fin-Prz,ini)/Prz,ini \times 100\% =$	-15,22%

Tab. 5B	Adrano		COMPARABILE 2	
Periodo			Febbraio 2004	Marzo 2019
Valore medio			€/m ² 460,00	€/m ² 585,00
Calcolo saggio			$(Prz,fin-Prz,ini)/Prz,ini \times 100\% =$	27,17%

Tab. 5C	Calcolo saggio medio (di valutazione/svalutazione)		
Comune	Adrano		Adrano
Valore medio	-15,22%		27,17%
Calcolo saggio medio (su base semestrale)	$(sag,1-sag,2)\% / 2 =$		5,98%

INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Tab. 6	INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI		
Indici	Acronimo	Valori	
Saggio di variazione prezzi	$p(DAT) / PRZ$	$p(DAT)$	5,98%
Ai fini della determinazione della superficie commerciale			
Ballatoi	$p(BAL) / p(SUP)$	$p(BAL)$	0,3
Veranda	$p(VER) / p(SUP)$	$p(VER)$	0,6
Garage	$p(BOX) / p(SUP)$	$p(BOX)$	0,7
ALTRE INFORMAZIONI		Valori	
Costo ristrutturazione per livello di stato di manutenzione		STM	€ 15.000,00
Saggio della posizione		POS	0,300
Saggio del livello di piano		PIA	0,005

Tab. 7	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE ($S_{EL} + \sum S_i * \pi_i$)	
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPARABILE 1	mq	122,92
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPARABILE 2	mq	124,10
SUPERFICIE COMMERCIALE SUBJECT	mq	91,73



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI



Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
Valore medio	$p/(DAT) = PRZ/ 12 \text{ (mesi)} * S_{med}$	
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Prezzo marginale della data $p(DAT)$	$PRZ,1/ 12 \text{ (mesi)} * S_{med}$	$PRZ,2/ 12 \text{ (mesi)} * S_{med}$
	€/mese -298,91	€/mese -129,53

Tab. 9	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	
Valore medio	$p/(SUP) = PRZ/SUP_{COM}$	
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Prezzo marginale della sup. principale (si assume il valore minimo) $p(SUP)$	$PRZ,1 / SUP_{COM,1}$	$PRZ,2 / SUP_{COM,2}$
	€/m ² 488,12	€/m ² 209,51
	€/m ² 209,51	

Tab. 10	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUP. BOX	
Valore medio	$p/(BOX) = P(SUP)_{MIN} * i_{(BOX)}$	
Prezzo marginale della sup. del garage (si assume il valore minimo) $p(BOX)$	€/m ² 209,51	x 0,7
	€/m ² 146,66	

Tab. 11	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUP. BALLATOI	
Valore medio	$p/(BAL) = P(SUP)_{MIN} * i_{(BAL)}$	
Prezzo marginale della sup. ballatoi (si assume il valore minimo) $p(BAL)$	€/m ² 209,51	x 0,3
	€/m ² 62,85	

Tab. 12	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUP. VERANDA	
Valore medio	$p/(VER) = P(SUP)_{MIN} * i_{(VER)}$	
Prezzo marginale della sup. veranda (si assume il valore minimo) $p(VER)$	€/m ² 209,51	x 0,6
	€/m ² 125,71	



Tab. 13	ANALISI PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO		
Valore medio	$p/(LIV) = PRZ*(sag/1+sag)$		
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2
Prezzo marginale del livello di piano (si assume il valore minimo) $p(LIV)$	PRZ,1 * [0,005/(1+0,005)]		PRZ,2 * [0,005/(1+0,005)]
	€/n	298,51	€/n 129,35

Tab. 14	ANALISI PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI POSIZIONE		
Valore medio	$p/(POS) = PRZ*(sag/1+sag)$		
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2
Prezzo marginale del livello di piano (si assume il valore minimo) $p(POS)$	PRZ,1 * [0,20/(1+0,20)]		PRZ,2 * [0,20/(1+0,20)]
	€/n	13.846,15	€/n 6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE E VERIFICA DI ATTENDIBILITÀ

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari.

Tab. 15	TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche	Acronimo	Comparabili		Subject
		1	2	
Prezzo	PRZ	€ 60.000,00	€ 26.000,00	
Data (su base semestrale)	DAT	9,6 (0-DAT,1)* P _{(DAT),1} € 2.869,57	16 (0-DAT,2)* P _{(DAT),2} € 2.072,46	0
Superficie principale	SUP	104,20 (S _{SUB-S1})* P(SUP) -€ 2.975,02	122,30 (S _{SUB-S2})* P(SUP) -€ 6.767,12	90,00
Ballatoi	BAL	22,40 (S _{SUB-S1})* P(BAL) -€ 1.407,90	6,00 (S _{SUB-S2})* P(BAL) -€ 377,12	0,00
Garage	BOX	20,00 (S _{SUB-S1})* P(BOX) -€ 2.933,12	0,00 (S _{SUB-S2})* P(BOX) € 0,00	0,00
Portico/Veranda	VER	0,00 (S _{SUB-S1})* P(VER) € 362,03	0,00 (S _{SUB-S2})* P(VER) € 362,03	2,88
Livello di piano	LIV	2 (L _{SUB-Liv,1})*P(LIV) -€ 298,51	2 (L _{SUB-Liv,2})*P(LIV) -€ 129,35	1

Posizione	POS	3 (POS _{SUB} -POS,1)*P(POS) -€ 13.846,15	1 (POS _{SUB} -POS,2)*P(POS) € 6.000,00	2
Stato di manutenzione	STM	2 (St _{SUB} -St,1)* P(STM) € 15.000,00	1 (St _{SUB} -St,2)* P(STM) € 30.000,00	3
Prezzi corretti		€ 56.770,90	€ 57.160,90	

Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

Una volta ottenuti i prezzi corretti, si procede alla verifica degli stessi. Il procedimento ha una sua efficacia quando la divergenza percentuale assoluta tra i valori massimo e minimo non si discosta più di un certo valore.

Tab. 16		VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Prezzi corretti		UNITA' 1	UNITA' 2	
		€ 56.770,90	€ 57.160,90	
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%				
Formula	d% = (Vmax-Vmin) / Vmin * 100% - d% ≤ 5%	V _{max}	Valore massimo	€ 57.160,90
		V _{min}	Valore minimo	€ 56.770,90
VERIFICA	d%	0,69%	ESITO	POSITIVO
SOLUZIONE	MEDIA ARITMETICA DEI PREZZI CORRETTI			

Tab. 17		SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION	
		UNITA' 1	UNITA' 2
Prezzi corretti		€ 56.770,90	€ 57.160,90
Peso comparabili		50%	50%
VALORE		(Prz _{,cor1} + Prz _{,cor2}) / 2 € 56.965,90	

CONCLUSIONI

Al valore stimato vanno detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

Spese 1 – Quota per definizione ex art. 13 L. 47/85 dell'intero stabile: € 400,00

Spese 2 – CILA per regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00

Spese 3 – Aggiornamento planimetria catastale ed elaborato planimetrico: € 500,00

VALORE STIMATO CON MCA	€ 56.965,90
A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'	-€ 2.900,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 3 ARROTONDATO € 54.000,00 (EURO cinquantaquattromila/00)	

Al valore di mercato così determinato, si detrae una percentuale pari al 15%, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ricavando così il valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO	€ 54.000,00
RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI (-15%)	-8.100,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 3 ARROTONDATO € 46.000,00 (EURO quarantaseimila/00)	

LOTTO 4. Cespite "G": Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano secondo, foglio 79 part. 6749 sub 7, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 232,41.

L'unità ha mediamente le stesse caratteristiche del cespite "F", bisogna sostenere le stesse spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, pertanto si ritiene valido lo stesso valore di mercato e di vendita:

VALORE STIMATO CON MCA	€ 56.965,90
A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'	-€ 2.900,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 4	€ 54.000,00
RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI (-15%)	-8.100,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 4 ARROTONDATO € 46.000,00 (EURO quarantaseimila/00)	

LOTTO 5. Cespite "C": Quota di 1/5 indiviso di un tratto di terreno in Adrano, Contrada Difesa-Luna, censito al Catasto terreni al foglio 55 partt. 511-512-5216, superficie catastale complessiva di are 27 e centiare 81.

Anche per la stima del terreno sono stati presi in considerazione dei comparabili con caratteristiche simili e colture presenti.

Comparabile 1: Adrano, terreno agricolo sito in Contrada Sciarotta, superficie mq 3.226

Comparabile 2: Adrano, terreno agricolo sito in Contrada Cugno, superficie mq 3.876.

Il Comparabile 1 è stato venduto ad un prezzo di € 6.500,00, giusto atto di vendita del 27.02.2019 rep. 86392 racc.ta 9416, notaio A. Pittella di Catania.

Il Comparabile 2 è stato venduto ad un prezzo di € 5.000,00, giusto atto di vendita del 16.04.2019 rep. 86436 racc.ta 9439, notaio A. Pittella di Catania.

Facendo una media ponderata dei comparabili si ottiene:

$$(\text{€ } 6.500 / \text{mq } 3.226 + \text{€ } 5.000 / \text{mq } 3.876) / 2 = \text{€} / \text{mq } 1,65$$

Il valore di mercato del nostro subject nella sua totalità è pertanto:

$$\text{€} / \text{mq } 1,65 * \text{mq } 2.781 = \text{€ } 4.588,65$$

Il valore di mercato della quota di 1/5 oggetto di pignoramento sarà:

$$\text{€ } 4.588,65 / 5 = \text{€ } 917,73$$

**VALORE DI MERCATO LOTTO 5
ARROTONDATO**

€ 920,00

(EURO novecentoventi/00)

Al valore di mercato così determinato, si detrae una percentuale pari al 15%, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nonché una percentuale pari al 10% che tiene conto della quota indivisa, così il valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria:

VALORE DI MERCATO	€ 920,00
RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI (-15%)	-138,00
RIDUZIONE PER VENDITA DI QUOTA INDIVISA (-10%)	-92,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 5 ARROTONDATO	
€ 700,00	
(EURO settecento/00)	

t. *“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”.*

Essendo i beni pignorati indipendenti l’uno dall’altro e considerata l’entità del debito dell’esecutato, si è deciso di suddividere gli stessi in lotti singoli di vendita.

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

La presente relazione è corredata di opportuna documentazione fotografica (rif. All. n.02) e di planimetrie catastali (rif. All. n.08).

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

w. *“nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente,.....omissis..... anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”.*

Così come si evince dalla stima eseguita sul lotto 5, relativo alla quota di 1/5 indiviso di un tratto di terreno agricolo in Adrano, censito al Catasto terreni al foglio 55 part. 511-512-5216, superficie catastale complessiva di are 27 e centiare 81, nella valutazione è stata considerata una ulteriore riduzione del valore, a causa della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

Ad eccezione del lotto 5, gli altri beni-lotti sono di proprietà per 1/2 dell’esecutato ma in regime di comunione dei beni con la coniuge.



4. CONCLUSIONI E RIEPILOGO



Dopo aver analizzato approfonditamente la documentazione agli atti, aver reperito tutti documenti necessari e dopo attenta analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto esperto, incaricato a stilare l'elaborato peritale, ha proceduto alla valutazione ed alla stima degli immobili di cui si riporta il riassunto.

LOTTO 1

Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 22, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 4, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 26, sup. catastale mq 29, Rendita € 72,51.

Stato: libero.

Valore di vendita giudiziaria: **€ 9.700,00**

LOTTO 2

Locale garage sito in Adrano Via Gorizia n. 20, piano terra, censito al Catasto fabbricati al foglio 79 part. 6749 sub 5, cat. C/6, cl. 7, consistenza mq 47, sup. catastale mq 54, Rendita € 131,08.

Stato: libero.

Valore di vendita giudiziaria: **€ 18.400,00**

LOTTO 3

Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano primo, foglio 79 part. 6749 sub 6, cat. A/3, cl. 8, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 258,23.

Stato: occupato da terzo senza titolo.

Valore di vendita giudiziaria: **€ 46.000,00**

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione sita in Adrano Via Gorizia n. 24, piano secondo, foglio 79 part. 6749 sub 7, cat. A/3, cl. 8, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq 89, Rendita € 232,41.





Stato: occupato da terzo in base a contratto di locazione concluso successivamente al pignoramento e dunque non opponibile.

Valore di vendita giudiziaria: **€ 46.000,00**

LOTTO 5

Quota di 1/5 indiviso di un tratto di terreno in Adrano, Contrada Difesa-Luna, censito al Catasto terreni al foglio 55 partt. 511-512-516, superficie catastale complessiva di are 27 e centiare 81.

Valore di vendita giudiziaria: **€ 700,00**



Il sottoscritto consulente in conclusione, ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta la S.V.I. dovesse ritenere opportuna.

Acireale, lì 13 marzo 2020

L'ESPERTO

nicolò castorina architetto

