

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.
promossa da

AMCO Asset Management Company s.p.a.

VIA SANTA BRIGIDA, 39

80133 - NAPOLI (NA)

Codice fiscale: 05828330638

Nei confronti di

DEBITORE ESECUTATO

Nato a [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	5
A. Identificazione dei beni pignorati.....	6
B. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione...	7
C. Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore.....	7
D. Accertamento della esatta provenienza del bene.....	8
E. Verifica della documentazione prodotta.....	9
F. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	9
G. Identificazione catastale.....	10
H. Destinazione urbanistica.....	12
I. Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia.....	12
J. Verifica delle condizioni previste dall'art.40 L.47/85.....	12
K. Occupazione del bene.....	13
L. Descrizione del bene pignorato.....	13
M. Valore di mercato dell'immobile.....	16
N. Lotto unico o più lotti separati.....	18
O. Documentazione fotografica.....	19
P. Accertamento del bene indiviso e in quota.....	19
Q. Beni pignorati in quota.....	19
CONCLUSIONI.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23

INCARICO

Con decreto di nomina del 19/09/2024, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email ing.danielaparisiliberio.it, PEC daniela.parisiliberio@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite deposito telematico al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Maria Angela Chisari, ha posto i quesiti di seguito riportati – Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

- a. **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.
- b. **Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- c. **Verifichi la proprietà dei beni in capo al venditore**, 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.
- d. **Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.
- e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.
- f. Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
- g. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario.
- h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

- i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione delle istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità.
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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 i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.
- k. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- l. elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in

particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Intero immobile a piano terra, primo e secondo sito in via Vincenzo Bellini n.52-54 in Adrano (CT), composto da cinque vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 79 Particella 5129.

Avendo ricevuto l'incarico in data 19/09/2024, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 23/09/2024. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha convocato il debitore esecutato al fine di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Avvisando il creditore procedente a mezzo PEC ed il debitore esecutato a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il 10 ottobre 2024.

La lettera di convocazione inviata all'esecutato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno non è stata recapitata, quindi la sottoscritta si è recata sui luoghi ma ha trovato l'immobile apparentemente disabitato, la sottoscritta ha cercato invano di ottenere informazioni dai vicini di casa, ha perciò richiesto il certificato di residenza al Comune di Adrano (in allegato) e con esso ha ottenuto conferma della residenza dell'esecutato presso l'immobile pignorato. La scrivente ha quindi chiesto al Giudice l'autorizzazione ad entrare nell'immobile forzando la serratura con un fabbro di fiducia. Il Giudice ha nominato il custode e autorizzato l'accesso forzato. In data 21/11/2024, presso l'immobile, si è svolto il sopralluogo e provveduto, con l'aiuto di un fabbro di fiducia del custode, a sostituire la serratura.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatole. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in oggetto è un edificio per civile abitazione costituente unico appartamento, a piano terra, primo e secondo, sito in via Vincenzo Bellini n.52-54 in Adrano (CT), composto da cinque vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 79 Particella 5129, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza dell'indirizzo e dei numeri civici 52-54. Ai suddetti numeri civici corrispondono due porte in legno e da entrambe si può accedere all'interno. L'edificio è composto da piano terra, primo e secondo edificato sul filo stradale e in aderenza con altri immobili.

L'edificio si sviluppa dal piano terra agli altri piani, con una scala sul retro, e rappresenta un'unica unità immobiliare adibita a civile abitazione.

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/01/2023, promosso dal creditore procedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 14/03/2023 ed individuano lo stesso bene. Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato in ciascuno dei seguenti documenti:

Dall'atto di pignoramento del 19/01/2023:

"Unità immobiliare in Adrano via Vincenzo Bellini n.52/54, al piano terra, primo e secondo di complessivi otto virgola cinque vani catastali, confinanti nell'insieme con via Bellini, con proprietà di terzi da tre lati, risultante nel Catasto Fabbricati foglio 79, particella 5129 categ. A4 - classe 6 vani 8,5, R.C. euro 412,65".

Dalla nota di trascrizione del 14/03/2023:

"Unità negoziale n.1 - Immobile n.1 Comune A056 ADRANO (CT) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - Foglio 79, Particella 5129, Subalterno -, Natura A4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 8,5 vani, indirizzo Via Vincenzo Bellini N. civico 52-54, piano 1 2 T".

Dalla Certificazione Notarile del 30/03/2023:

"Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla via Vincenzo Bellini n. 52-54, di vani 8,5 riportato nel NCEU al Foglio 79 Particella 5129, rendita € 412,65. Titolarità piena proprietà Quota 1000/1000"

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo relativo alla esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni. Tali informazioni di carattere descrittivo e catastale, risultano in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e alle risultanze catastali che ricollegano il bene pignorato al debitore in quota 1/1 per il diritto di proprietà.

C. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

DEBITORE ESECUTATO

Nato

Codice fiscale:

Come risulta dalla Certificazione notarile del 30/03/2023 redatta dal Notaio Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), e come indicato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, DEBITORE ESECUTATO risulta essere proprietario del bene pignorato, per la quota di 1/1.

La sottoscritta ha richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Catania copia dell'atto di compravendita del 02/12/2010 (Allegato n.4) con cui il debitore esecutato è entrato in possesso del bene pignorato.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

Anche nel titolo di proprietà la quota di possesso indicata è 1/1, ovvero ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Il debitore esecutato al momento dell'acquisto del bene si trovava in stato civile coniugato in regime di separazione convenzionale dei beni.

D. ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 30/03/2023, redatta dal Notaio dal Notaio Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), e dal titolo di proprietà (allegato n.4), il debitore ha ricevuto l'immobile (per la quota di 1/1) per acquisto con atto del 02/12/2010, Notaio Giuseppe Reina in Catania, da potere di XXXX, nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui il debitore esecutato è entrato in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti del seguente atto:

Atto di compravendita del 02/12/2010, in Notaio Giuseppe Reina in Catania, con numero di repertorio n. 42012, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 06/12/2010.

I venditori erano venuti in possesso del bene per successione a [REDACTED] deceduta ad Adrano l'11 dicembre 2009 (den. Succ. n. 1854 Vol. 9990).

Appartamento in Adrano via Vincenzo Bellini n.52-54 piano T-1-2 - Foglio 79 part.5129					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
Fino al 11/12/2009	XXXX Nata a [REDACTED] Codice fiscale XXXXXXXX Per quota 1/1				
Dal 11/12/2009 al 02/12/2010	XXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Per quota 1/4 [REDACTED] Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Per quota 1/4, [REDACTED] 14/09/1960 Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Per quota 1/4, XXXX	Successione del 11/05/2010 REP. N. 1854/9990			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
			21/06/2010	36791	21865

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

Dal 02/12/2010 A tutt'oggi	Codice fiscale XXXXXXXXXX Per quota 1/4	Atto di compravendita del 02/12/2010 rep. 42012/23411			
	Codice fiscale Per quota 1/1	Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Giuseppe Reina in Catania	06/12/2010	65191	41236

E. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore risulta completa. Essendo stati depositati nel fascicolo almeno i seguenti atti:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/01/2023
- Nota di trascrizione del pignoramento del 14/03/2023
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 30/03/2023

F. ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale – certificazione notarile in atti, su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Giuseppe Reina del 02/12/2010 repertorio n. 42013/23412 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 6/12/2010 al numero generale 65192 e al numero particolare 14339 a favore di Ugf Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719582379, per capitale di € 96.500,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 193.000,00, durata 25 anni, a carico di DEBITORE ESECUTATO nato a [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a foglio 79 Particella 5129 sito nel comune di Adrano (CT) di cui alla procedura.

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Catania del 19/01/2023 repertorio n. 2687 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 14/03/2023 al numero generale 11780 e al numero particolare 9077 a favore di Bper

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

Banca Spa con sede in Modena C.F. 01153230360, a carico di DEBITORE ESECUTATO nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a foglio 79 Particella 5129 sito nel comune di Adrano (CT) di cui alla procedura.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell'estratto di mappa, della visura storica per immobile, della planimetria catastale (Allegati n.1-2-3).

Dalle risultanze di tali accertamenti è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e riportati nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi riportato negli atti catastali.

Un ulteriore approfondimento è stato condotto nei riguardi della corretta individuazione del bene nei confronti della sua posizione rispetto alle unità immobiliari adiacenti.

Si riportano di seguito i dati estrapolati dalle risultanze catastali, indicando per ciascuna di esse eventuali difformità rispetto agli atti del fascicolo ed allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo. Si rileva che la sagoma dell'immobile riportata nella mappa catastale **non corrisponde** allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie pubblicate sul sito del Comune di Adrano.

Visura catastale

L'immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano, come di seguito riportato:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	79	5129			A/4	6	8,5 Vani	Totale 156 m ² Totale escluse aree scoperte: 149 m ²	Euro 412,65	T-1-2

Dalla visura storica per immobile oltre ai dati riportati nella tabella precedente risulta la seguente situazione degli intestati:

Situazione degli intestati da impianto meccanografico del 30/06/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXX, fu [REDACTED] maritata XXXX XXXX [REDACTED]		Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

DATI DERIVANTI DA	Dall'impianto al 15/01/1959 antecedente l'impianto meccanografico
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 15/01/1959 al 11/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXX[REDACTED]	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Retifica di intestazione all'attualità del 15/01/1959 Pubblico Ufficiale NOT. A. BULLA Sede Catania Repertorio n. 8692 - GIUSTO RICORSO n. 8676/88 Voltura n. 6916.1/2002 - Pratica n. 459629 in atti dal 17/12/2002	

Situazione degli intestati dal 11/12/2009 al 02/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXAntonino, nato [REDACTED]	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/4
2	XXXXGiuseppe, nato [REDACTED]	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/4
3	XXXXMaria nata [REDACTED]	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/4
4	XXXXRosaria nata [REDACTED]	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/4
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2009 - US Sede Catania Registrazione Volume 9990 n. 1854 registrato in data 11/05/2010 - SUCC. DI XXXXXXXX [REDACTED] Voltura n. 12094.1/2010 - Pratica n. CT0287296 in atti dal 27/05/2010	

Situazione degli intestati dal 02/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Debitore esecutato, [REDACTED]	XXXXXXXX	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 02/12/2010 Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe sede Catania, repertorio n. 42012 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 41236.1/2010 Reparto PI di Catania in atti dal 06/12/2010	

Queste informazioni in merito alla situazione degli intestati, risultano coerenti con quanto già riscontrato negli atti del fascicolo e verificato durante le ricerche eseguite dalla sottoscritta.

I dati riportati in visura catastale risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale.

Dal confronto tra la sagoma dell'edificio inserito in mappa catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, quella visibile nella aerofoto e quanto riportato nelle aerofotogrammetrie disponibili sul sito del Comune di Adrano, si può affermare che non vi è la **corrispondenza** della sagoma dell'edificio. La particella 5129 sia nella mappa Terreni che nella mappa Fabbricati è completamente estranea dalla reale localizzazione del fabbricato poiché risulta distante circa 50 metri dalla effettiva collocazione dell'immobile, ove invece viene rinvenuta una diversa particella (5143). Si dovrebbe richiedere la

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

correzione dell'errore agli Uffici Catastali, anche se tale errore non dovrebbe costituire un ostacolo ai fini del trasferimento di proprietà.

Mediante consultazione della piattaforma tematica dell'Agenzia del Territorio è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano al Catasto Fabbricati, il bene oggetto di stima. L'ultima planimetria catastale presente in atti risale al 09/07/1988.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica della unità immobiliare riportata nella planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo ed il rilievo dell'appartamento, si è potuto riscontrare che **la planimetria è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di una diversa distribuzione interna a piano terra dove è stata realizzata una divisione in due parti della camera di ingresso e per la realizzazione di una veranda nel terrazzo del secondo piano.**

H. DESTINAZIONE URBANISTICA

Data la totale edificazione del lotto con il corpo di fabbrica a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (meglio specificato successivamente), si è ritenuto non necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui insiste l'edificio. L'immobile ricade in una zona individuata all'interno del PRG vigente come Zona residenziale di sopraelevazione e trasformazione B1 nella Tavola P.3B Settore centro, pubblicato sul sito internet del Comune di Adrano (Allegato n.5 - Stralcio P.R.G.).

I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è un edificio a piano terra, primo e secondo. La sottoscritta ha fatto richiesta al Comune di Adrano per conoscere la storia della costruzione dell'edificio e la relativa regolarità. Il Comune di Adrano ha fornito il Nulla Osta alla edificazione n.123 del 1972, relativa alla sopraelevazione a piano primo e secondo di un fabbricato preesistente. Inoltre ha fornito l'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata nel 1972.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto autorizzato e anche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare vi è una diversa distribuzione interna degli ambienti e la differente disposizione della scala (Allegato 15).

J. VERIFICA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40 L.47/85

Ai sensi dell'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983, poi divenuto entro il

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003) e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento è il 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni del credito sono successive al 2003, quindi **l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985.**

Come detto sono state riscontrate difformità durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto al progetto approvato, che sono facilmente sanabili in quanto trattasi di modifiche interne e realizzazione di struttura precaria (vedere importi stimati per la regolarizzazione sotto riportata, nella valutazione dell'immobile).

K. OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 21/11/2024, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta disabitato.

L. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento che si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo e secondo di un edificio, sito nel Comune di Adrano (CT), via V. Bellini n. 52-54, censito al foglio 79, particella 5129, cat. A/4, rendita € 412,65.

L'edificio occupa tutto il lotto di terreno su cui è stato costruito, per una superficie pari a circa mq 65.

L'edificio risulta confinante con via Vincenzo Bellini a Ovest e con proprietà di terzi negli altri lati.

Descrizione del Contesto

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona abbastanza centrale del territorio comunale di Adrano, trattasi di una zona densamente edificata, in particolare la via Bellini è una strada avente larghezza pari a circa tre metri, priva di marciapiedi e senza possibilità di parcheggio nella zona. Anche le strade limitrofe hanno le stesse caratteristiche. La via più importante nelle vicinanze è la via Vittorio Emanuele, importante arteria cittadina che collega la periferia al centro, ma neanch'essa offre possibilità di parcheggio.

Descrizione dell'Immobile

L'immobile ha ingresso da due porte a piano terra, al numero civico 52 e 54. Dal civico 52 si entra in un vano avente una superficie calpestabile di circa mq 3.80 da cui si accede, sulla destra, a un servizio igienico di mq 1.25 circa, dotato di piccola finestra sulla via Bellini, e a un cucinino di mq 2.70 circa. Da

questo vano di ingresso si passa a un altro vano, privo di aperture esterne, avente una superficie pari a circa mq 14,50. Dal civico 54 si accede ad un vano avente una superficie calpestabile di circa mq 8,50 che conduce ad un corridoio avente larghezza variabile (percorrendolo va a restringersi) mediamente pari a circa m 1,30. Il corridoio conduce al vano scala, da cui ci si può, varcando una porta sulla destra, immettere nei vani prima descritti. Il sottoscala è adibito a ripostiglio. La scala è ben illuminata in quanto la copertura, a una falda inclinata, è costituita da una superficie vetrata. Il piano primo ha una porta di ingresso che immette in un corridoio a L, anch'esso di larghezza variabile e occupante una superficie utile pari a circa mq 8,35. Percorrendo il corridoio troviamo a sinistra un vano, di superficie calpestabile pari a circa mq 13,45, privo di aperture verso l'esterno ma con una finestra che si affaccia sul vano scala. In fondo al corridoio delle ante in legno chiudono un armadio a muro che contiene anche uno scaldabagno elettrico. Sulla destra del corridoio si entra prima in una camera, avente superficie calpestabile pari a circa mq 11,80, che ha una porta che si affaccia sul balcone, e infine in un servizio igienico avente una superficie calpestabile pari a circa mq 6,00, dotato di una finestra. Il secondo piano è costituito da due vani (uno di superficie pari a circa mq 15,50 e uno adibito a cucina di superficie pari a circa mq 7,10) e da una veranda in alluminio che copre il terrazzo (superficie utile circa mq 17,70). La copertura dell'edificio è piana, non praticabile, La veranda ha la copertura a una falda inclinata. (vedere Allegato n. 10 Documentazione fotografica).

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Interne**:

- **Pavimenti**: I vani del piano terra hanno una pavimentazione in ceramica di colore beige chiaro e zoccolatura in ceramica dello stesso colore. La pavimentazione dei vani a piano primo e secondo è realizzata con mattonelle di segati di marmo di vario colore, la zoccolatura è realizzata in marmo; il servizio igienico ha pavimentazione con piastrelle di ceramica bianca.
- **Pareti**: le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate di colori chiari che variano dal bianco al giallo, nei vari ambienti. In qualche camera vi sono inserti di strisce di carta da parati. Il cucinino presenta un rivestimento delle pareti per un'altezza di circa 2,00 m realizzato con mattonelle beige rettangolari. I servizi igienici hanno un rivestimento sulle pareti con mattonelle, applicate fino ad un'altezza di circa 1,80 m. In più parti dell'edificio sono state riscontrate macchie alle pareti, dovute a infiltrazioni di acqua e per umidità di risalita.
- **Soffitti**: i soffitti sono piani e tinteggiati di bianco.
- **Porte interne**: le porte interne sono in tamburato di legno di colore ciliegio scuro, talune con inserimento di riquadri in vetro smerigliato.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono scadenti; sono stati notati parecchi segni di degrado, per cui l'immobile richiede manutenzione o riparazione.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Esterne**:

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

- Infissi esterni: a piano terra gli infissi esterni sono realizzati in legno massiccio, verniciato di bianco, di antica fattura tradizionale, con scuri interni a battente e bugnato; a piano primo gli infissi esterni sono realizzati in legno massiccio con le venature del legno lasciate a vista e apertura a battente, sono dotati di vetrocamera e serrande avvolgibili in legno. A piano secondo l'infisso esterno della camera più grande è in alluminio bianco, per la cucina invece troviamo un infisso metallico verniciato scuro.
- Pareti: L'edificio ha un unico prospetto sulla via Bellini, intonacato e tinteggiato di colore rosa chiaro, con marcapiani di colore bianco e con una fascia di rivestimento in mattonelle per un'altezza di circa 80 cm dalla quota del marciapiede. Gli infissi esterni hanno imbotte di marmo bianco. Lo stato di conservazione dei prospetti è scadente.
- Pavimentazione: I pavimenti del terrazzo chiuso a veranda e dei balconi sono realizzati con mattonelle in cotto industriale.
- Ringhiere: Le ringhiere dei balconi sono in ferro, con semplici motivi a barre verticali e geometrici, verniciate di colori chiari.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono scadenti.

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, in parte fuori traccia;
- Idrico-sanitario: presente;
- Citofonico: assente;
- Telefonico: presente;
- Allarme: assente;
- Riscaldamento: assente. Qualche ambiente è dotato di climatizzatore elettrico.

Non si conosce lo stato degli impianti in merito alla loro rispondenza alle vigenti norme in materia. Gli stessi pertanto andranno sottoposti a revisione.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le superfici accessorie (balconi, giardino ecc.), superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza media interna	Piano
Vano Civico 52	3,80	5,65	1	5,65	4,50	T
Servizio igienico	1,25	2,26	1	2,26	4,50	T
Cucinino	2,70	4,10	1	4,10	4,50	T
Camera	14,50	16,75	1	16,75	4,50	T
Vano Civico 54	8,50	12,30	1	12,30	4,50	T
Corridoio	6,80	9,25	1	9,25	4,50	T
Vano Scala	7,75	9,20	1	9,20	3,50	
Corridoio	8,35	10,23	1	10,23	3,50	1
Armadio	0,75	1,25	1	1,25	3,50	1
Camera	13,45	16,90	1	16,90	3,50	1
Camera con affaccio	11,80	15,55	1	15,55	3,50	1
Servizio Igienico	6,00	8,60	1	8,60	3,50	1
Balcone	2,70	2,70	0,25	0,68		1
Disimpegno	1,00	1,25	1	1,25	3,50	2
Camera	15,50	19,55	1	19,55	3,50	2
Cucina	7,10	8,90	1	8,90	3,50	2
Terrazzo Coperto	17,70	21,21	0,6	12,73	3,00	2
Balcone	4,00	4,00	0,25	1,00		2
Sommano	133,65 mq	169,65 mq		155,14 mq		

M. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento in zona centrale di Adrano); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n. 11), riscontrando che, per il Comune di Adrano, il valore basso indicato, pari ad **400,00 €/mq** per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo scadenti, corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche posizionali e delle condizioni dell'immobile; in definitiva si ha:

Superficie unità immobiliare 155,14 mq

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

Coefficienti correttivi:

C1	Stato di manutenzione (da ristrutturare)	0,95
C2	Taglio dei vani e collocazione su più piani senza ascensore	0,90
C3	Facilità di parcheggio	0,95
C4	Luminosità degli ambienti ed esposizione	0,95
C5	Riscaldamento assente	0,95

$$C = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,73$$

$$\text{Superficie edificio} \quad 155,14 \text{ mq} \quad \times \quad 400,00 \quad \text{€/mq} = \quad \text{€ 62.056,40 €}$$

Con i coefficienti correttivi € 62.056,40 x 0,73 = € **45.490,79 (V1)**

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Appartamento	200 €/mese	x 12 =	€ 2.400,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 2.400,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto):

$$\text{€ 2.400,00} \times 0,20 = \text{€ 480,00}$$

Reddito annuo netto presunto

$$\text{€ 2.400,00} - \text{€ 480,00} = \text{€ 1.920,00}$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,32%, si ottiene il valore cercato

$$\text{€ 1.920,00} / 0,0432 = \text{€ 44.444,44 (V2)}$$

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V1 + V2) / 2 = (\text{€ } 45.490,79 + \text{€ } 44.444,44) / 2 = \text{€ } 44.967,62$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la regolarizzazione delle opere difformi rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale (diversa disposizione della scala, diversa costruzione del piano secondo, chiusura della terrazza con veranda, ecc).

- 1) Versamento da effettuare a titolo di sanzione € 1.000,00
- 2) Versamenti e marche da bollo € 100,00
- 3) Pratica da depositare presso l'Ufficio del Genio Civile € 1.000,00
- 4) Pratica da depositare presso il Comune € 1.500,00
- 5) Regolarizzazione veranda nel terrazzo (a 50€/mq) € 1.000,00
- 6) Spese tecniche € 1.500,00

Sommano in cifra tonda **€ 6.000,00**

Per cui il valore di stima effettivo dell'immobile diventa

$$Vs = \text{€ } 44.967,62 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 38.967,62$$

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva un importo pari a (in cifra tonda)

$$Vv = \text{€ } 38.967,62 \times 0,80 = \text{€ } 31.174,10 \text{ €}$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA = € 31.000,00

(trentuno mila euro)

N. LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, consistente in un edificio per civile abitazione a piano terra, primo e secondo, è catastalmente identificato con unico subalterno e non presenta altre pertinenze o corpi accessori ad esso collegati. Pertanto è possibile procedere alla vendita di un unico lotto

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2023

LOTTO UNICO - Edificio per civile abitazione a piano terra, primo e secondo sito in Adrano, Via Vincenzo Bellini n.52-54, composto da due vani più accessori per ogni piano; sul terrazzo di copertura è stata realizzata una veranda in alluminio, da sanare. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 79 particella 5129, categoria A/4, classe 6, consistenza 8.5 vani, superficie catastale totale 156 mq (totale escluse aree scoperte mq 149), rendita catastale 412,65 euro. Importo a base d'asta Euro 31.000,00.

O. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per la documentazione fotografica del bene che lo descriva internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (Allegato n 10 – Documentazione fotografica), che costituisce parte integrante della presente relazione per il lotto corrispondente.

P. ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA

Il bene pignorato che forma questo lotto di vendita non è un bene indiviso, di conseguenza la quota di pertinenza del debitore corrisponde all'intero bene. Il lotto pertanto verrà venduto per l'intera quota, oggi in possesso al debitore.

Q. BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il lotto è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione dei beni che tenga conto delle quote di ciascun comproprietario.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragalna, li 19/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Parisi Daniela

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
2. Estratto di mappa con individuazione del bene pignorato

Studio tecnico ing. Daniela Parisi – via Rosario n.25a – 95030 Ragalna (CT)

3. Planimetria catastale
4. Copia del Titolo di proprietà
5. Stralcio PRG
6. Documentazione grafica relativa alla pratica edilizia richiesta al Comune di Adrano
7. Nulla Osta esecuzione Lavori edili
8. Autorizzazione di Abitabilità
9. Foto aerea con individuazione del bene pignorato
10. Documentazione fotografica
11. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
12. Ricevuta consegna perizia tramite raccomandata all'esecutato
13. Ricevuta consegna perizia via PEC al creditore
14. Dichiarazione del perito attestante la trasmissione della perizia alle parti
15. Difformità rispetto al catastale e al progetto autorizzato