



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.

promossa da

POP NPLS 2019 s.r.l.

Via Vittorio Alfieri n.1

Conegliano (TV)

Codice fiscale: 05043330264



Nei confronti di

DEBITORE ESECUTATO

Nata a XXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Vico Tricoli n.5/a-Ragalna (CT)



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	6
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	7
E. Verifica della documentazione prodotta.....	8
F. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	9
G. Identificazione catastale	9
H. Destinazione urbanistica	11
I. Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia	11
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.....	18
N. Lotto unico o più lotti separati.....	20
O. Documentazione fotografica	21
P. Accertamento del bene indiviso e in quota.....	21
Q. Beni pignorati in quota	21
CONCLUSIONI	21
Riepilogo bando d'asta	23
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

INCARICO

Con decreto di nomina del 02/01/2025, 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.danielaparis@libero.it, PEC daniela.paris@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2025 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 Mangiameli Nelly Gaia, 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.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

- 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^ 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 dia 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 precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento a piano primo in villa bifamiliare a piano terra e primo, con terreno di esclusiva pertinenza, sito in vico Tricoli n.5/a in Ragalna (CT), composto da 5,5 vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 24 Particella 949 Sub 5.

Avendo ricevuto l'incarico in data 02/01/2025, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 07/01/2025. 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 31/01/2025 alle ore 15.30, alla presenza del custode giudiziario incaricato, avvocato Giuseppina Leonardi e del debitore esecutato.

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 appartamento per civile abitazione a piano primo in villa bifamiliare con terreno di esclusiva pertinenza, sito in vico Tricoli n.5/a in Ragalna (CT), composto da 5,5 vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 24 Particella 949 Sub 5, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civili).

Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza del numero civico 5/A, dal cancello di ingresso e in effetti da questo numero civico si accede al bene pignorato, anche se non è apposta la relativa targhetta.

L'immobile ove si trova l'appartamento è un edificio composto da piano terra e primo, edificato all'interno di un lotto di terreno avente una superficie di circa mq 1.005.

L'immobile si compone di un piano terra, di proprietà di altra ditta, e di un piano primo di proprietà del debitore esecutato, adibito ad abitazione. Le due unità immobiliari hanno accessi indipendenti e il proprio spazio esterno esclusivo è esteso circa mq 450 ciascuno.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

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 16/02/2024, promosso dal creditore procedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 21/03/2024 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 16/02/2024:

"Piena proprietà dell'immobile sito in Ragalna (CT) vico Tricoli n.5, meglio identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 24, particella 949 sub 5, categ. A2".

Dalla nota di trascrizione del 21/03/2024:

"Unità negoziale n.1 - Immobile n.1 Comune M287 RAGALNA (CT) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - Foglio 24, Particella 949, Subalterno 5, Natura A2 Abitazione di tipo civile, Consistenza 5,5 vani, indirizzo Vico Tricoli N. civico 5A, piano 1T".

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 alla debitrice 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

[REDACTED]
[REDACTED]

Vico Tricoli n.5/a-Ragalna (CT)

Come risulta dalla Certificazione notarile del 28/03/2024 redatta dal Notaio Francesca Romana Giordano in Milano, e come indicato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, Debitore esecutorisulta essere proprietaria del bene pignorato, per la quota di 1/1.

La sottoscritta ha richiesto al Notaio Maria Grazia Tomasello copia dell'atto di compravendita del 06/11/2009 (Allegato n.4) con cui il debitore esecutato è entrato in possesso del bene pignorato. 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: coniugata in regime di separazione dei beni.

D. ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 28/03/2024, redatta dal Notaio Francesca Romana Giordano in Milano, e dal titolo di proprietà (allegato n.4), la debitrice ha ricevuto l'immobile (per la quota di 1/1) per acquisto con atto del 06/11/2009, Notaio Maria Grazia Tomasello in Catania, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui la debitrice esecutata è entrata in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti del seguente atto: *Atto di compravendita del 06/11/2009, in Notaio Maria Grazia Tomasello in Catania, con numero di repertorio n. 25005, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 12/11/2009.*

[REDACTED], per la quota di ½ ciascuno, sono venuti in possesso del bene in forza di atto di compravendita del 28/02/1984 Numero di repertorio 127174/19294 Notaio Luigi Lojacono in Belpasso, trascritto in data 20/03/1984 ai nn.12887/10651, da potere di [REDACTED]

Appartamento in Ragalna vico Tricoli n.5/a piano T - Foglio 24 part.949 sub 5					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza Atto di compravendita del 28/02/1984 Numero di repertorio 127174/19294			
Dal 28/02/1984 al 06/11/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Per quota ½ [REDACTED] [REDACTED] Per quota ½	Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Luigi Lojacono in Belpasso	20/03/1984	12887	10651
Dal 06/11/2009 A tutt'oggi	DEBITORE ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] Per quota 1/1	Atto di compravendita del 06/11/2009 rep. 25005/7967 (fabbricato in corso di costruzione)			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Maria Grazia Tomasello in Catania	12/11/2009	60615	38963

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 16/02/2024
- Nota di trascrizione del pignoramento del 20/03/2024
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 28/03/2024

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

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 iscritta in data 22/06/2010 ai nn. 36945/9248, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/06/2010 rep. 25450/8274 Not. Tomasello Maria Grazia di Catania, per la complessiva somma di euro 48.000,00 di cui capitale euro 32.000,00 tasso interesse annuo 3,033% durata 20 anni, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa Codice fiscale: 00026870881 contro Debitore esecutato nata a [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragalna (CT) vico Tricoli n.5 foglio 24 Particella 949 sub 5 (in corso di costruzione) piano T;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 12/11/2009 ai nn. 60616/14349, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/11/2009 rep. 25006/7968 Not. Tomasello Maria Grazia di Catania, per la complessiva somma di euro 142.500,00 di cui capitale euro 95.000,00 tasso interesse annuo 3,09% durata 20 anni, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa Codice fiscale: 00026870881 contro Debitore esecutato [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragalna (CT) vico Tricoli n.5 foglio 24 Particella 949 sub 5 (in corso di costruzione) piano T;

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare del 16/02/2024 rep. 333 Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto in data 20/03/2024 ai nn. 14394/10775, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale: 05043330264, credito di euro 116.837,57 oltre interessi e spese, a carico di Debitore esecutato [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragalna (CT) vico Tricoli n.5/A foglio 24 Particella 949 sub 5 categ. A/2 (abitazione) vani 5,5 piano T-1.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed è stato possibile ottenere solo l'estratto di mappa e la visura storica dell'immobile in quanto non è stata ancora depositata la planimetria catastale dell'appartamento (Allegati n.2-3).

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

E' stato possibile riscontare che la particella 949 comprende 2 subalterni il sub 4 e il sub 5. I sub 1-2-3 sono stati soppressi, il subalterno 4 si riferisce all'appartamento a piano terra, il subalterno 5 si riferisce all'appartamento a piano terra (solo per l'accesso al corpo scala) e primo, oggetto della presente perizia. Non risultano dall'elenco altri beni comuni non censibili di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Si riportano di seguito i dati estrapolati dalle risultanze catastali e si dichiara che la sagoma dell'immobile riportata nella mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie pubblicate sul sito del Comune di Ragalna.

Visura catastale

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

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	24	949	5		A/2	4	5,5 Vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte: 115 m ²	Euro 355,06	T-1

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

Situazione degli intestati dal 06/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Debitore esecutato nata a [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/11/2009 Pubblico ufficiale TOMASELLO MARIA GRAZIA Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 25005 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38963.1/2009 Reparto PI di CATANIA in atti dal 12/11/2009	

Situazione degli intestati dal 23/09/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 06/11/2009
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 06/11/2009
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 23/09/2009 Pratica n. CT0460936 in atti dal 23/09/2009 DIV. FUS. VTO (n. 19658.1/2009)	

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 Ragalna, si può affermare che **vi è la corrispondenza** della sagoma dell'edificio ma bisogna segnalare la presenza di un corpo di fabbrica (visibile nella foto aerea e riscontrata in loco) ubicato nell'angolo nord-ovest del lotto, realizzato abusivamente.

Mediante consultazione della piattaforma tematica dell'Agenzia del Territorio, come già detto, NON è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano al Catasto Fabbricati, il bene oggetto di stima. Da colloquio con il tecnico di fiducia del debitore esecutato, si è appurato che non è stata presentata, presso gli Uffici del Territorio, la planimetria catastale e quindi non è stata completamente ultimata la pratica edilizia con il certificato di abitabilità in quanto, dopo la fine dei lavori, la proprietaria ha alterato lo stato dei luoghi realizzando opere difformi a quelle previste nel progetto autorizzato. Tali difformità consistono in:

- Ampliamento di un servizio igienico, occupando parte del ballatoio a sud e spostando il tamponamento di circa un metro.
- Ampliamento del balcone a nord con un ballatoio avente una superficie di circa 1,10x2,10 m e successiva chiusura di esso e del balcone adiacente, con muratura e vetrata al fin di realizzare un vano comunicante con il salone e adibito a cucinino- ripostiglio-lavanderia, occludendo anche la finestra a nord della cameretta.
- Realizzazione di un corpo di fabbrica, nell'angolo nord-ovest del lotto, delle dimensioni di circa 4,10x6,10 m, utilizzato come tavernetta.

H. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dato lo stato dei luoghi e a seguito della consultazione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragalna, non si è ritenuto 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 Cns -Tessuti edificati non saturi -Ambiti di Densificazione Perequata (ADP) come riportato nella Tavola P2.7, pubblicato sul sito internet del Comune di Ragalna (Allegato n.5 – Stralcio P.R.G.). Data l'estensione del lotto e le dimensioni dell'edificio, tutta la cubatura consentita è già stata realizzata.

I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è un edificio a telai in cemento armato a piano terra e primo. L'edificazione dell'edificio è cominciata senza alcun titolo edilizio e successivamente, in data 30/04/1986 prot. n. 1887, è stata presentata l'istanza per ottenere la concessione edilizia in

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

sanatoria al Comune di Ragalna, ai sensi della Legge N. 47/85 e L.R. 37/85, pratica UTC n.485. In data 02/08/2007 è stata rilasciata la concessione edilizia in Sanatoria n. 22 (Allegato n.6), per il completamento dell'edificio ancora in costruzione. Successivamente in data 22/09/2009 è stata presentata una istanza per realizzare i lavori completamento relativamente al piano primo. In data 22/03/2011 è stata rilasciata la concessione edilizia n.4 pratica 1913 (Allegato n.7), per la realizzazione delle opere di completamento dell'unità immobiliare in oggetto.

Il progetto non è stato perfettamente realizzato secondo le previsioni ma con le seguenti difformità:

- Ampliamento di un servizio igienico, occupando parte del ballatoio a sud e spostando il tamponamento di circa un metro.
- Ampliamento del balcone a nord con un ballatoio avente una superficie di circa 1,10x2,10 m e successiva chiusura di esso e del balcone adiacente, con muratura e vetrata al fin di realizzare un vano comunicante con il salone e adibito a cucinino- ripostiglio-lavanderia, occludendo anche la finestra a nord della cameretta.
- Realizzazione di un corpo di fabbrica, nell'angolo nord-ovest del lotto, delle dimensioni di circa 4,10x6,10 m, utilizzato come tavernetta.
- Variazione nel prospetto est per la realizzazione di una finestra circolare in posizione diversa da quella prevista e ampliamento della apertura prevista per realizzazione di una grande porta a tre ante.
- Variazione nel prospetto sud per la chiusura di una porzione del balcone per ampliare il servizio igienico.
- Variazione nel prospetto ovest per l'ampliamento e la chiusura del balcone per realizzare il cucinino.
- Variazione nel prospetto nord per riduzione delle vetrate nel corpo scala e l'ampliamento e la chiusura del balcone per realizzare il cucinino.
- Non è stata realizzata la fossa biologica prevista nel progetto, ma lo scarico (in maniera congiunta con l'appartamento a piano terra) delle acque reflue avviene direttamente nel terreno con pozzo disperdente collocato nel terreno della proprietà oggetto della presente relazione.

Non è possibile ottenere la regolarizzazione di quanto realizzato in ampliamento di superficie e volume, occorre pertanto demolire le parti che fanno aumentare la volumetria dell'immobile. È possibile sanare le variazioni nei prospetti dovute a diverso posizionamento e dimensioni di porte e finestre. Occorre comunque presentare una richiesta di permesso a costruire per eseguire sia le opere di demolizione che le opere di ripristino dei prospetti e dei vani.

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

Ai sensi dell'art. 40, 6^a 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 divenute entro il 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^a comma della legge n. 47/1985.**

Come detto sono state riscontrate parecchie difformità durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto al progetto approvato, non sanabili ad eccezione delle modifiche dei prospetti per variazioni dimensionale e posizionali delle aperture. Il calcolo delle spese da effettuare per la regolarizzazione dell'immobile è riportato nel paragrafo relativo alla stima del valore del bene.

K. OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 31/01/2025, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta abitato dalla proprietaria (coniugata in regime di separazione dei beni) e dal suo nucleo familiare.

L. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento e relative pertinenze, sito al piano primo un villino bifamiliare, costituito da piano terra e primo, sito nel Comune di Ragalna (CT), vico Tricoli n. 5A, censito al foglio 24, particella 949 sub. 5, cat. A/2, rendita € 355,06.

L'immobile è stato edificato all'interno di un lotto di terreno di forma pressoché quadrata (35 metri x 30 metri), con un distacco dai confini superiore a metri cinque, ad eccezione del corpo scala a nord che dista circa 3,00 m dal muro di recinzione. Piano terra e primo costituiscono due appartamenti indipendenti, aventi ciascuno area esterna di pertinenza esclusiva con superficie pari a circa mq 450. Ogni unità immobiliare ha il proprio cancello di ingresso, ma alcuni beni o servizi sono in comune:

- gli scarichi fognari di entrambi gli appartamenti sono infatti convogliati in un pozzo disperdente (non a norma) situato nel terreno di pertinenza del debitore esecutato,
- sulla copertura dell'immobile sono collocati pannelli solari relativi al piano terra,
- il contatore dell'acqua è unico per entrambe le unità immobiliari ed è ancora intestato al genitore degli attuali proprietari.

L'appartamento in oggetto ha ingresso dal portone a piano terra del prospetto est del corpo scala. L'area a disposizione dell'unità immobiliare pignorata è in parte sistemata a verde, in parte pavimentata e in

parte destinata a parcheggio scoperto; in una parte dell'aerea scoperta, nell'angolo nord-ovest del lotto, è stato costruito abusivamente un corpo di fabbrica indipendente, avente una superficie pari a circa 25 mq, costituito da un unico vano e utilizzato come tavernetta.

Il lotto intero risulta confinante a est con vico Tricoli, e negli altri lati con proprietà di terzi. L'unità immobiliare in oggetto risulta confinante a est con vico Tricoli, a sud con il sub 4 della stessa particella e negli altri lati con proprietà di terzi.

Descrizione del Contesto

L'edificio sorge in vico Tricoli, in una zona semiperiferica a sud del territorio comunale di Ragalna. Trattasi di una tranquilla zona residenziale, in cui stati edificati, spesso non legittimati da titoli abilitativi, fabbricati singoli circondati dal verde. Nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali o servizi in generale, l'edificio in oggetto è distante circa 700 m dalla scuola elementare dell'infanzia e circa 500 m dal Palazzetto dello Sport.

Descrizione del bene pignorato

L'unità immobiliare ha accesso da un cancello carrabile su vico Tricoli, rientrato dal filo stradale e in adiacenza al cancello di accesso del sub 4 (non oggetto della presente relazione). Dal cancello, un viale pavimentato conduce ad uno spazio in cui è possibile parcheggiare le auto (area vincolata a parcheggio) mentre sulla sinistra del viale vi è una zona sistemata a verde con presenza qualche albero. Il viale costeggia l'immobile e conduce verso un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale e verso un'altra zona a ovest dell'immobile principale e sistemata a verde. L'appartamento ha ingresso dal portone a piano terra del corpo scala. Il sottoscala è sfruttato come ripostiglio (uno con accesso dall'interno e uno con accesso dall'esterno). A piano primo, l'appartamento ha ingresso direttamente su un ampio salone, avente una superficie calpestabile di circa mq 38. Nel salone, oltre al soggiorno vi è zona pranzo e cucina in muratura. Sulla destra, una porta interna vetrata conduce in uno spazio abusivamente realizzato e utilizzato come cucinino, ripostiglio e lavanderia, avente una superficie netta pari a circa mq 6,50. Tale ambiente è stato realizzato ampliando il balcone e chiudendo con pareti e vetrate la superficie ottenuta.

Nel salone si trova un'ampia porta esterna vetrata che apre sul terrazzino a est, avente una superficie di circa mq 13,50. Dal salone si accede alla restante parte dell'appartamento, dove un corridoio esteso circa 6 mq disimpegna i vari ambienti. Uscendo dal salone, sulla sinistra si trova la porta della camera da letto matrimoniale. Quest'ultima occupa una superficie netta di circa mq 17,40 ed è dotata di una porta esterna che si apre a sud sul balcone. Percorrendo il corridoio si trova sulla sinistra un servizio igienico avente una superficie di circa mq 7, dotato di vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo; questo bagno è stato abusivamente ampliato, annettendo la parte corrispondente del balcone. Proseguendo si trova una cameretta avente una superficie di circa mq 9,50, dotata di porta esterna sul balcone a sud. Il corridoio

quindi gira ad angolo retto e conduce ad un secondo servizio igienico e infine ad una seconda cameretta. Il secondo servizio igienico è esteso circa mq 4 ha una finestra con apertura a vasistas verso ovest ed è dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo. La cameretta ha una superficie netta di circa mq 8,60 e una finestra che si apre verso il cucinino e quindi il vano non ha la possibilità di ottenere illuminazione e aerazione dall'esterno ma solo luce indirettamente. Tutti i vani appena descritti hanno soffitti inclinati, secondo l'andamento delle falde della sovrastante copertura, pertanto hanno altezza utile variabile, ma l'altezza media supera sempre 2,70 m.

Il fabbricato indipendente adibito a tavernetta è costituito da un edificio rettangolare avente superficie di circa mq 25, realizzato nell'angolo nord-ovest del lotto, con un distacco dai confini di circa m 0,50. Ha altezza interna media di circa m 2,70, copertura a una falda, struttura in muratura di blocchi di cemento.

Sul prospetto est vi è la porta di ingresso, sul prospetto sud, una finestra ed una porta.

Nello spazio ad ovest del fabbricato principale vi è una piccola costruzione interrata adibita a deposito, a cui si accede tramite una scala e una porta di accesso fuori terra.

(vedere Allegato n. 10 Documentazione fotografica).

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

- **Pavimenti**: I vani dell'appartamento hanno la stessa pavimentazione in ceramica di colore beige chiaro, con inserimento di qualche elemento decorativo tipo mosaico o pezzi speciali. La zoccolatura è in ceramica di analogo colore. I servizi igienici hanno piastrelle diverse rispetto al resto del piano: il servizio più grande ha mattonelle effetto marmo, che si estendono anche in qualche tratto della sua parete, per una altezza di circa 120 cm, il pavimento del bagno più piccolo è realizzato con mattonelle effetto legno. Il cucinino ha una pavimentazione simile a quella dei balconi. La pavimentazione della scala è in pietra bianca sia nella alzata che nella pedata, con bordi arrotondati. La pavimentazione del corpo di fabbrica separato (tavernetta) è realizzata con mattonelle grigie di ceramica.
- **Pareti**: le pareti delle stanze sono intonacate e variamente tinteggiate: il salone, il corridoio e la camera da letto matrimoniale hanno pareti giallo ocra con effetto spatolato; il corridoio ha una fascia di carta da parati (di altezza di circa 1.00 m) a strisce verticali di colore rosso mattone e ocra, con rifinitura in stucco di gesso nello stacco. Una parete del salone è rivestita con listelli sottili di pietra bianca, una parete della camera da letto matrimoniale è rivestita da carta da parati a fantasia rosso mattone e ocra. La cucina del salone è realizzata in muratura, con piastrelle di ceramica chiara, collocate sia sul piano di lavoro che sulla parete. Il cucinino presenta un rivestimento delle pareti per un'altezza di circa 1,50 m realizzato con mattonelle beige. I bagni hanno un rivestimento sulle pareti con mattonelle effetto mosaico, fino ad un'altezza di circa 180 cm nel servizio più piccolo ad un'altezza inferiore nel servizio più grande. Le camerette hanno colori pastello rosa e azzurro. Le pareti del corpo scala sono rifinite con

rivestimento di pietre bianche irregolari per circa un metro di altezza. Le pareti interne del corpo di fabbrica separato (tavernetta) sono rivestite da doghe di legno verniciato.

- Soffitti: i soffitti sono inclinati secondo le pendenze della copertura dell'edificio. Sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il salone presenta delle travi non portanti di legno, inclinati come la falda, posti ad interasse di circa 1,50 m. Il soffitto del corpo di fabbrica separato (tavernetta) è leggermente inclinato ed è rivestito da doghe di legno verniciato.
- Porte interne: le porte interne sono in tamburato di legno di colore noce scuro, con pannelli a bugnato in stile classico; alcune porte aprono a battente altre sono scorrevoli, con infissi che si inseriscono nella tramezzatura. Il portoncino di ingresso all'appartamento è simile alle porte interne.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono buone; sono stati notati tuttavia alcuni segni di degrado, che richiedono manutenzione e/o riparazione. Tali segni sono visibili nella documentazione fotografica allegata e sono riferiti alla parete est del salone, accanto alla porta vetrata sul terrazzino esterno, alla camera da letto matrimoniale dove vi sono segni di muffa, tra soffitto e parete, nella parete interna del corpo scala dove vi è rigonfiamento di intonaco e nella parete esterna del corpo scala, dove si nota una fessurazione verticale.

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

- Infissi esterni: gli infissi esterni sono realizzati in alluminio marrone, con apertura a battente, ad eccezione della finestra del bagno più piccolo, che ha apertura a vasistas. Tutti gli infissi hanno vetrocamera e sono dotati di persiane in alluminio di colore marrone. Il portone di ingresso a piano terra è in alluminio, con riquadro fisso vetrato attorno all'anta mobile. Nel corpo scala, nel prospetto est, si trova un'ampia vetrata fissa di forma trapezoidale con montanti in alluminio, nel prospetto nord vi sono elementi in vetro cemento lungo la rampa, per una migliore illuminazione del corpo scala. Nel prospetto est in alto, sotto la linea di colmo, si trova una apertura vetrata fissa di forma rotonda. Gli infissi sono dotati di cornici di pietra lavica con inserti di pietra lavica decorata agli angoli o al centro. Gli infissi del corpo di fabbrica separato (tavernetta) sono due porte in legno massiccio tradizionali con vetrate e sportelli oscuranti interni ed una finestra in alluminio. Nella tavernetta gli infissi hanno cornici realizzate con mattonelle di cotto.
- Pareti: I prospetti est e sud dell'edificio sono intonacati e tinteggiati di colore beige, i prospetti nord e ovest sono solo intonacati. Le pareti della parte del bagno in ampliamento sono rivestite di mattoncini di cotto dello stesso tipo di quelli utilizzati nei parapetti dei balconi. Il portone di ingresso ha imbotte e soglia in pietra bianca. Lo stato di conservazione dei prospetti è buono. I prospetti sono dotati di corpi illuminanti costituiti da lampioncini metallici alle pareti. I prospetti a vista (est e sud) del corpo di fabbrica separato (tavernetta) sono realizzati con rivestimento in mattonelle di pietra lavica, i prospetti limitrofi al confine (nord e ovest) non sono rifiniti e hanno muratura a vista.

- Pavimentazione: I pavimenti dei balconi a piano primo sono realizzati con mattonelle in ceramica di colore marrone. Lo spazio esterno carrabile a piano terra, dal cancello di ingresso fino al fabbricato, è pavimentato con battuto di cemento, sistemato a verde nella rimanente parte sulla sinistra del vialetto. Lo spazio a nord del fabbricato è pavimentato con mattonelle autobloccanti di cemento grigio con inserimento di mattonelle bianche a contorno lungo le pareti dell'edificio, del muro di confine ed al centro dell'area pavimentata. L'area a ovest del fabbricato, in parte sistemata ad una quota più bassa, è in terra vegetale, quasi totalmente ricoperta da un tappeto di erba sintetica.
- Ringhiere: Le ringhiere dei balconi sono in ferro, con motivi a barre verticali ritorte o dritte di colore marrone scuro con inserimento di elementi decorativi; il parapetto è costituito anche da muretti rivestiti da mattoncini di cotto, intervallati da colonne a sezione circolare, sormontate da copertine di pietra lavica levigata. La ringhiera della scala interna è simile alla ringhiera esterna dei balconi.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono buone. La parte esterna del cucinino non è adeguatamente rifinita ed il solaio mostra in alcuni tratti l'armatura metallica. L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, sotto traccia;
- Idrico-sanitario: presente; l'approvvigionamento di acqua proveniente dalla rete comunale avviene tramite il riempimento di un serbatoio (posto nello spazio esterno ad ovest del fabbricato), il contatore è unico per le due unità immobiliari relative ai sub 4 e sub 5. Lo scarico fognario avviene in maniera congiunta con il sub 4 tramite fossa a perdere nel terreno relativo al bene pignorato, vi è quindi una servitù relativo allo scarico. L'acqua calda sanitaria viene riscaldata da un boiler elettrico collocato nel bagno più piccolo.
- Riscaldamento: non vi è impianto di riscaldamento, nel salone c'è una stufa a pellet e un climatizzatore elettrico. Il caminetto del salone è solo decorativo.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità, gli impianti andrebbero sottoposti a verifiche e adeguamenti in quanto non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli stessi, ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i..

SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le superfici accessorie (balconi, giardino ecc.), che le superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero perché confinano solo con l'esterno e non con altre unità immobiliari o verso parti comuni. **Nel caso specifico, dove sono presenti opere abusivamente realizzate e non sanabili, le superfici relative a queste opere non vengono considerate ai fini della valutazione dell'immobile.**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

Ambiente	Superficie netta <i>(con opere abusive)</i>	Superficie lorda <i>(con opere abusive)</i>	Superficie lorda <i>(senza considerare le opere abusive)</i>	Coefficiente	Superficie Commerciale <i>(senza considerare le opere abusive)</i>	Piano
Salone	38,34	43,25	43,25	1	43,25	1
Cucinino	6,55	7,46	0	1	0	1
Corridoio	6,15	6,25	6,25	1	6,25	1
Camera da letto matrimoniale	17,40	20,42	20,42	1	20,42	1
Camera da letto singola	9,43	11,70	11,70	1	11,70	1
Camera da letto singola	8,58	9,80	9,80	1	9,80	1
Servizio igienico 1	7,02	8,70	6,30	1	6,30	1
Servizio igienico 2	4,16	5,60	5,60	1	5,60	1
Balcone a sud	7,80	7,80	10,20	0,25	2,55	1
Terrazzino a est	13,50	13,50	13,50	0,25	3,38	1
Corpo scala	8,00	10,60	10,60	1	10,60	T-1
Fabbricato tavernetta	21,20	25,13	0	1	0	T
Area esterna	200,87	200,87	226	0,1/0,02	6,52	T
Balcone a nord	0	0	7,46	0,25	1,87	1
Area a parcheggio	24	24	24	0,20	4,80	T
Sommano	372,99 mq	395,08 mq			133,03 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 villa bifamiliare di Ragalna); si è altresì tenuto conto delle valutazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n. 11), riscontrando che, per il Comune di Ragalna, il valore minimo indicato, pari ad **780,00 €/mq** per villini in stato conservativo normale, corrisponde alle indagini di mercato

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

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 133,03 mq

Coefficienti correttivi:

C1	Stato di manutenzione (buono – poche riparazioni)	0,98
C2	Mancanza di impianto di riscaldamento	0,95
C3	Parti in comuni: contatore acqua e scarico fognario (da adeguare)	0,95

$$C = C1 \cdot C2 \cdot C3 = 0,98 \times 0,95 \times 0,95 = 0,88$$

$$\text{Superficie appartamento } 133,03 \text{ mq} \times 780,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 103.763,40$$

$$\text{Con i coefficienti correttivi } \text{€ } 103.763,40 \times 0,88 = \text{€ } 91.773,54 \quad (\mathbf{V1})$$

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	400 €/mese	x 12 =	€ 4.800,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 4.800,00

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

$$\text{€ } 4.800,00 \times 0,20 = \text{€ } 960,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$\text{€ } 4.800,00 - \text{€ } 960,00 = \text{€ } 3.840,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,16%, si ottiene il valore cercato

$$\text{€ } 3.840,00 / 0,0416 = \text{€ } 92.307,69 \quad (\mathbf{V2})$$

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157/2024

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

$$V = (V1 + V2)/2 = (\text{€ } 91.773,54 + \text{€ } 92.307,69) / 2 = \text{€ } 92.040,62$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la demolizione delle opere abusive e per ripristinare lo stato dei luoghi in accordo a quanto previsto nella concessione edilizia rilasciata, per la pratica edilizia al comune, la catastazione dell'unità immobiliare e l'ottenimento del certificato di abitabilità. Calcolo sommario delle spese necessarie:

- 1) Spese per demolizione e ricostruzione dello stato dei luoghi secondo le previsioni progettuali € **20.000,00**
- 2) Spese per le pratiche edilizie e competenze tecniche € **2.000,00**
- 3) Catastazione e Produzione del Certificato di Abitabilità € **3.000,00**

Sommano € **25.000,00**

Per cui il valore di stima effettivo dell'immobile diventa

$$Vs = \text{€ } 92.040,62 - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 67.040,62$$

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 15% ottenendo in definitiva un importo pari a

$$Vv = \text{€ } 67.040,62 \times 0,85 = \text{€ } 56.984,52$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA = € 57.000,00
(cinquantasettemila euro)

N. LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato consistente in un appartamento, sito al piano primo di un villino, costituito da piano terra e primo, 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. 157/2024

LOTTO UNICO –Appartamento, sito al piano primo di un villino, a piano terra e primo, sito nel Comune di Ragalna (CT), vico Tricoli n. 5A, censito al foglio 24, particella 949 sub. 5, cat. A/2, rendita € 355,06. L'appartamento è composto, da salone, tre camere da letto, due servizi igienici, terrazzo e balconi, spazio esterno a piano terra, con superficie commerciale totale pari a mq 133,03. Importo a base d'asta Euro 57.000,00.

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 06/06/2025

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