

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 182-2022 R.G.E.

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA
DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE

Firmato digitalmente da BASILE
ALESSANDRO ANTONIO
C: IT

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

Relazione tecnica dell'esperto nominato per la stima, ing. Alessandro Antonio Basile, nella **procedura n. 182-2022 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa dal **PRISMA SPV s.r.l.** contro il **D.E.** (cfr *Generalità dei Debitori Esecutati*).

In data 14/09/2023, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto ing. Alessandro Antonio Basile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3799, in merito alla procedura in epigrafe, l'incarico di:

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

- d. **accertare 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. segnalare 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. **accertare 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. provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- i. accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k.verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.

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

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

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

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

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

q. accertare 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).

r. elencare ed individuare 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;

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

- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;
- u. indicare 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;
- v. allegare 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;
- w. accertare, 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;
- x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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'apporzionamento 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.

Avvertenze al Debitore "Facoltà ed obblighi ex art. 560 cpc". La moglie del D.E. prendendo in carico tale documentazione al fine di trasferire il tutto al D.E. e al proprio avvocato dichiara in coda al verbale di sopralluogo "di non aver mai ricevuto la raccomandata di precetto o altre comunicazioni relative alla trascrizione del pignoramento". La raccomandata inviata risultava in effetti in data 5 Ottobre 2023 ancora in giacenza e la stessa è stata prelevata dall'ufficio delle poste di Aci Catena in data 09/10/2023.

Successivamente, in data 11 Ottobre 2023, veniva comunicata la nomina dell' _____ quale difensore e procuratore speciale nel presente giudizio da parte del D.E. giusta procura del 9/10/2023.

Insieme all' _____ dunque, viene organizzato un nuovo sopralluogo per dar seguito alle Operazioni Peritali rinviate in data 5/10/2023, individuando come data utile quella del 17/10/2023 alle ore 15:30 sempre presso l'abitazione del D.E. sita in via Lecco 27 ad Aci Catena.

In tale data e ora, insieme all' _____ custode giudiziario del bene, ci si reca sui luoghi e alla presenza del D.E., della moglie dello stesso e dell' _____ esegue adeguato rilievo metrico-fotografico del bene oggetto di esecuzione immobiliare, annotando appunti in separati fogli, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni dei beni, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo (*il bene è occupato dal D.E. e dalla moglie*). Alle ore 17:30 concluse le operazioni di rilievo e dopo ampia discussione con i presenti anche in merito alla procedura in oggetto si redige il verbale delle O.P. firmato da tutti i presenti (*cfr. "Verbale delle Operazioni Peritali"*).

Successivamente, il sottoscritto esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

QUESITO a) (*identificare 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*

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni **90** (novanta) dal giuramento e dall'accettazione dell'incarico (avvenuto in data 15.09.2023) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito del mandato conferito il sottoscritto, nominato quale Esperto per la stima dei beni pignorati, ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata a seguito di Decreto ingiuntivo depositato dalla PRISMA SPV S.r.l. nei confronti del D.E.,

Dai documenti prodotti dalla parte procedente, non risultano **atti di intervento** da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha proceduto ad acquisire **l'estratto della mappa catastale**, la **visura storica catastale** e la **planimetria catastale** dell'immobile oggetto della presente stima presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, effettuando, altresì, un'**ispezione ipotecaria** sugli stessi immobili e prelevando pure l'ultimo atto telematico presente e riscontrato all'Agenzia del Territorio.

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza del soggetto esecutato, **l'inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato per giorno **05 Ottobre 2023 alle ore 15:30**, tramite raccomandata a/r al D.E. e PEC alla parte procedente e al Custode Giudiziario.

Così, dopo aver verificato l'effettiva ricezione della PEC da parte del Custode Giudiziario (con quale si è preventivamente avuto colloquio telefonico in merito alla questione in essere e per decidere la data del sopralluogo) e della parte procedente, si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in Aci Catena (CT), Via Lecco n. 27 (NCEU foglio 11 part. 555, sub 3 cat. A/7 – Comune di Aci Catena). Arrivati sul luogo era presente la moglie del D.E. la quale ha fatto presente che per ragioni di salute del D.E. non era possibile effettuare il sopralluogo in quella data e che bisognava riprogrammare l'inizio delle O.P.. Non era presente il custode giudiziario per sopraggiunti impegni ma come da accordi con lo stesso venivano consegnati l'all. 4 e l'all.5 del Mod. Rev.1 facente parte dell'incarico ricevuto e nello specifico le Avvertenze per il Debitore e

documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.)

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

Villa sita in Acicatena (CT), Via Lecco n. 27

NCEU foglio 11 part. 555, sub 3 cat. A/7 – Comune di Acicatena

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità **tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni**, a meno di alcuni tramezzi interni all'edificio per la creazione di piccole aree come la lavanderia a piano cantinato, l'apertura di un varco tra la zona garage e la zona cantina sempre a piano cantinato e delle piccole differenze di posizione di alcune tramezzature; inoltre si riscontra la creazione di un piccolo bagno a livello sottotetto con la creazione di tre finestre a tetto tipo Velux sempre a livello sottotetto. Ciò che si può ulteriormente evidenziare è l'utilizzo del piano cantinato che non è più adibito a cantina e garage ma a ingresso-salone e cucina, che con la creazione del varco di cui sopra diventa sostanzialmente un unico ambiente. Tale attuale uso potrà essere facilmente ricondotta alla sua destinazione, con l'eliminazione della cucina e il ripristino, dunque, del garage e la ricostruzione della parete tra il garage e la restante cantina. Bisognerà comunque, individuare una zona cucina a piano terra o a piano primo. In alternativa bisognerà predisporre una pratica edilizia per definire tali fattori. Ciò detto, può dirsi, che le dimensioni del bene sono pressoché coincidenti con quanto riportato in catasto ma non è possibile, attualmente, attestare la **conformità catastale e urbanistica** del bene, senza che prima venga presentata opportuna documentazione all'ufficio tecnico del comune di Aci Catena (CILA) e all'Agenzia del Territorio (nuova planimetria catastale). In alternativa basterà ricondurre l'unità immobiliare a come previsto nel progetto approvato e nelle planimetrie catastali.

Si è ottenuto, dunque, dall'ufficio urbanistica del comune di Aci Catena tutta la documentazione attestante la C.E. dell'intero complesso edilizio e del fabbricato oggetto di interesse. Si è così potuto constatare che l'immobile nel progetto rilevato (c.e. originaria del 1990 e in variante del 1994) non

presenta sostanziali differenze planimetriche rispetto a quanto riscontrato nel rilievo effettuato, a meno delle variazioni interne elencate in precedenza.

QUESITO b) *(verificare 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)*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati di detti documenti**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti ai debitori esecutati, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutati".

QUESITO c) *(verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi...;)*

QUESITO d) *(accertare 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)*

Dai controlli effettuati e dalle analisi eseguite si ha:

- il bene identificato nella procedura risulta essere in capo al debitore;
- il bene è pervenuto in proprietà al D.E. tramite un iniziale **atto di compravendita** (*Atto del*

06/07/2006 Pubblico Ufficiale Lazzara G. Sede: Catania Repertorio n. 100606/14538) dove lo

stesso acquisiva la piena proprietà della villetta, successivamente donava il diritto di abitazione di tale bene al figlio e alla moglie in ragione di metà per uno con **atto di donazione del 6/04/2012 n. 7334** trascritto l'11/04/2012 ai numeri 18885/15556. Il figlio successivamente rinunciava a tale diritto di abitazione in favore della madre in data 5/10/2021 con atto di rinuncia abdicativa al diritto di abitazione innanzi al Notaio Filomena Greco, notaio in Enna, repertorio n. 32496 – raccolta 14701.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 21/09/2023 si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

1. TRASCRIZIONE del 18/01/1997 - Registro particolare 2095 Registro Generale 2408 Pubblico ufficiale UFF. BASSO IVAN Repertorio 30665 del 31/12/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro particolare 28700 Registro Generale 48867 Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 100606/14538 del 06/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro particolare 1332 Registro Generale 7045 Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 101587/15285 del 25/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro particolare 1333 Registro Generale 7046 Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 101588/15286 del 25/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. ANNOTAZIONE del 30/01/2007 – Registro particolare 1126 Registro Generale 7066 Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 101326 del 12/12/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI (formalità di riferimento: Iscrizione n. 4240 del 1991).

6. ISCRIZIONE del 30/08/2007 - Registro particolare 15774 Registro Generale 57116
Pubblico ufficiale SERIT SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio
102123/2007 del 28/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI
DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
7. TRASCRIZIONE del 11/04/2012 - Registro particolare 15556 Registro Generale
18885 Pubblico ufficiale UFF. GRASSO ANDREA Repertorio 7989/5826 del
06/04/2012 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
8. TRASCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro particolare 10 Registro Generale 11
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 12875/5826 del 20/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
9. TRASCRIZIONE del 22/10/2021 - Registro particolare 35867 Registro Generale
47555 Pubblico ufficiale GRECO FILOMENA Repertorio 32496/14701 del
05/10/2021 ATTO TRA VIVI – RINUNZIA
10. TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro particolare 12824 Registro Generale
16946 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 2259/2022 del 04/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO e) *(segnalare 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)*

L'esperto nominato non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 21/09/2023 si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

1. TRASCRIZIONE del 18/01/1997 - Registro particolare 2095 Registro Generale 2408
Pubblico ufficiale UFF. BASSO IVAN Repertorio 30665 del 31/12/1996 ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro particolare 28700 Registro Generale
48867 Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 100606/14538 del
06/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro particolare 1332 Registro Generale 7045
Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 101587/15285 del
25/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro particolare 1333 Registro Generale 7046
Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 101588/15286 del
25/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO
5. ANNOTAZIONE del 30/01/2007 - Registro particolare 1126 Registro Generale 7066
Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 101326 del 12/12/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (formalità di
riferimento: Iscrizione n. 4240 del 1991).
6. ISCRIZIONE del 30/08/2007 - Registro particolare 15774 Registro Generale 57116
Pubblico ufficiale SERIT SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio

102123/2007 del 28/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI
DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

7. TRASCRIZIONE del 11/04/2012 - Registro particolare 15556 Registro Generale
18885 Pubblico ufficiale UFF. GRASSO ANDREA Repertorio 7989/5826 del
06/04/2012 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
8. TRASCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro particolare 10 Registro Generale 11
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 12875/5826 del 20/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
9. TRASCRIZIONE del 22/10/2021 - Registro particolare 35867 Registro Generale
47555 Pubblico ufficiale GRECO FILOMENA Repertorio 32496/14701 del
05/10/2021 ATTO TRA VIVI – RINUNZIA
10. TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro particolare 12824 Registro Generale
16946 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 2259/2022 del 04/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento sono:

- quelle relative alle Trascrizioni del Pignoramento Immobiliare Decreto Ingiuntivo:
TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro particolare 12824 Registro Generale
16946 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 2259/2022 del 04/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO g) *(provvedere 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)

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del procedente, e quindi, **l'immobile oggetto di stima risulta individuato con certezza.**

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la complessiva corrispondenza in termini di spazi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni, ma **con delle modifiche interne (anche in ordine di cambio d'uso)** consistenti nella eliminazione del garage oggi trasformato in cucina (dove oggi è stato anche ricavato un piccolo ripostiglio) e unito alla zona cantina con la demolizione di un tramezzo; la zona cantina è, dunque, utilizzata come zona giorno e da questa si sale attraverso la scala al piano terra dove vi sono delle camere (una sarebbe dedicata alla cucina ma oggi trasformata in camera da letto), un salone, un bagno e un ripostiglio; nel piano primo vi sono le camere da letto per come indicate nella planimetria catastale, da qui poi si accede alla zona sottotetto, indicata come deposito, ma che allo stato attuale, seppur la quasi assenza di mobilia, sembra essere una zona abitabile in quanto sono presenti tre finestre tipo Velux e un bagno (con finestra Velux appunto) che non era presente nel progetto originario e di variante e nella planimetria catastale.

Quesito h) *(indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).*

Essendo i beni oggetti di stima un appartamento, un garage e un lastrico-solare con ripostiglio ed essendo inseriti catastalmente al NCEU non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito i) *(accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento*

autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità).

Il sottoscritto per poter verificare la regolarità urbanistica del bene ha effettuato opportuna richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Catena di eventuali documenti amministrativi relativi all'intero fabbricato dell'u.i. di interesse. La costruzione risale al 1990 e si è ottenuto, dunque, da questo ufficio tutta la documentazione attestante la C.E. dell'intero complesso edilizio presentato dalla ditta GICABIT srl in data 18/04/1989 per ottenere la concessione di costruzione di edifici per civile abitazione (n.4 tipologia A e n.8 tipologia B) lotto C41 su terreno sito in via Nizzeti, Oliva S. Mauro, Lecco foglio 11 part.4. Il volume urbanistico autorizzato era di mc 11.445,08, altezza massima m. 6,15 superficie del terreno vincolato mq. 11.498 di cui mq. 1.860,94 coperti dall'edificio. L'ottenimento di tale C.E. è datato 9 ottobre 1990 prot. N. 5264 pratica 82/89.

Successivamente è stata presentata una richiesta di Variante al Progetto approvato per la costruzione di edifici per civile abitazione (LOTTO C4/2) su terreno sito in Via Lecco-Oliva S. Mauro foglio 11 particelle nn. 440 e 36, che ha ottenuto adeguata concessione il 4 Novembre 1994 (concessione n.9/1994) prot. N. 10908 del 08/06/1992 pratica n. 81/89 (volume urbanistico autorizzato mc 16.308, altezza max 6,05m, superficie del terreno vincolato mq. 15.700,67 di cui mq. 2.595,17).

Successivamente in data 6 Agosto 1999 è stata rilasciata una Concessione in Variante ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per le opere di variante realizzate in difformità quali risultano dagli elaborati grafici di progetto che costituiscono parte integrante del provvedimento e che vengono allegati alla presente perizia in quanto rispondenti in gran parte alla situazione oggi riscontrata durante il sopralluogo eseguito in sede delle O.P. (volume urbanistico autorizzato mc 11.474,04 – altezza max 6,15 m – superficie del terreno vincolato mq. 11.498 di cui mq. 1.860,94 coperti dall'edificio).

Dalle analisi condotte, dai rilievi eseguiti e dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la complessiva corrispondenza in termini di spazi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni, ma con delle modifiche interne (anche in ordine di cambio d'uso) consistenti nella eliminazione del garage oggi trasformato in cucina (dove oggi è stato anche ricavato un piccolo ripostiglio) e unito alla zona cantina con la demolizione di un tramezzo; la zona cantina è, dunque, utilizzata come zona giorno e da questa si sale attraverso la scala al piano terra dove vi sono delle camere (una sarebbe dedicata alla cucina ma oggi trasformata in camera da letto), un salone, un bagno e un ripostiglio; nel piano primo vi sono le camere da letto per come indicate nella planimetria catastale, da qui poi si accede alla zona sottotetto, indicata come deposito, ma che allo stato attuale, seppur la quasi assenza di mobilia, sembra essere una zona abitabile in quanto sono presenti tre finestre tipo Velux e un bagno (con finestra Velux appunto) che non era presente nel progetto originario e nella planimetria catastale. Dunque, ad oggi, **non è possibile affermare che vi è** **REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE dell'u.i. di interesse, ma la stessa può essere ottenuta o ripristinando i luoghi così come da concessione approvata in variante, riportando la cucina al piano primo, il garage e la cantina al piano cantinato e utilizzare il sottotetto come ripostiglio privo di bagno (eventualmente con locale tecnico). In alternativa può essere presentata opportuna pratica urbanistica e catastale al fine di regolarizzare il bene nelle condizioni in cui lo stesso si trova attualmente: dovrà, dunque, essere presentata una pratica per RECUPERO ABITATIVO, pagando i dovuti oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, e contestualmente presentare pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) pagando eventuali oneri per la rivalutazione del bene.**

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

e

Quesito k) (verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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)

e

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

Non è stata riscontrata alcuna domanda di sanatoria. Come già detto in precedenza per le modifiche interne riscontrate, si potrà dunque, o ripristinare i luoghi per come presentati nel progetto in variante approvato, o possono essere regolarizzate con opportuna pratica urbanistica e catastale per come descritta nel precedente punto i.

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

e

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

e

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

e

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

Nello stabile e' costituito il "Condominio Ville Paradiso 2 (via Lecco 27 – 95022 Aci Catena)" Amministrato _____ al quale è stato richiesto, in qualità di amministratore di condominio, se vi siano eventuali spese condominiali ordinarie o straordinarie, anche per ciò che riguarda la cura del verde, il cancello di ingresso o il mantenimento delle strade interne condominiali con relative aiuole o qualsiasi altro onere di natura condominiale; lo stesso amministratore di condominio, ha riferito che: "la rata condominiale ordinaria è di 180,00€ annue. Nel condominio non vi sono vincoli o procedure giudiziarie." Ha inoltre inviato la scheda contabile relativamente all'u.i. di interesse dalla quale si desume che è ancora dovuta la rata condominiale ordinaria del 2023 pari a 180,00€ e risulta esservi un conguaglio al 30/11/2020 pari a 1.595,63€ per un totale insoluto pari a **1.775,63€** (i millesimi generali dell'u.i. di cui trattasi per le parti comuni risultano essere pari a 35,72). Rimane da redigersi il consuntivo al 31/12/2023. Si provvederà, dunque, ad una decurtazione di **€ 1.775,63** dal valore definitivo individuato dell'u.i. di cui trattasi.

Quesito q) (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).

Immobile attualmente risulta essere occupato dal D.E. e dalla moglie. I coniugi vivono stabilmente in questa dimora.

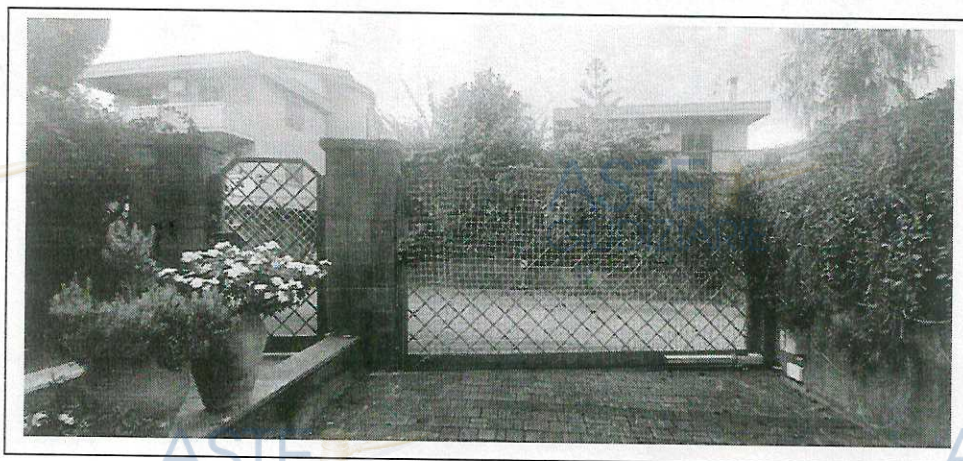
L'abitazione risultava, inoltre, arredata, con le utenze attive, e con gli impianti elettrici e idraulici funzionanti.

Quesito r) *(elencare ed individuare 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).

Il cespite oggetto della presente stima, è composto da una u.i. inserita all'interno di un complesso edilizio (sito in via Lecco 27 ad Aci Catena) costituito da diversi edifici. Il complesso edilizio si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'u.i. di interesse è la terza villa singola posta sulla sinistra entrando dal cancello condominiale posto su Via Lecco n. 27 - Aci San Filippo Frazione di Aci Catena.

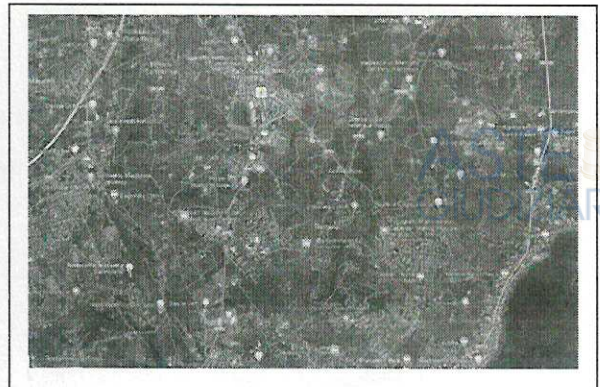
Da un viale principale condominiale si accede o tramite cancello pedonale o tramite cancello carrabile alla villa di interesse, con la possibilità di far transitare le auto sino al garage di pertinenza indicato a piano interrato.



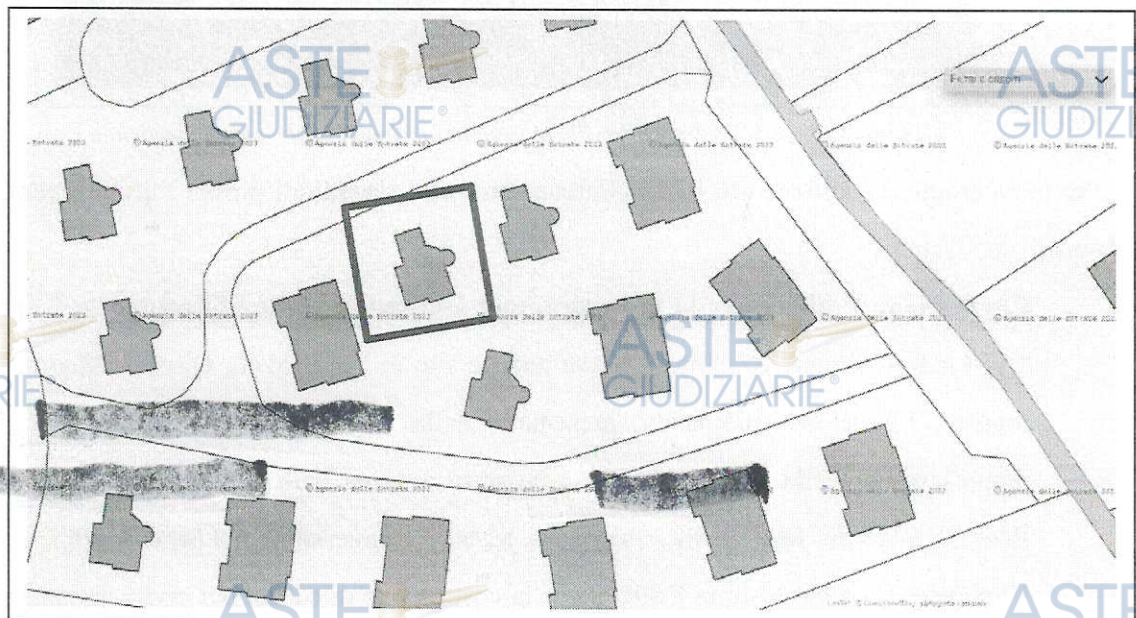
Cancello in ferro di ingresso alla villa (carrabile e pedonale) dal viale condominiale

Per tale complesso edilizio sito in Aci Catena sono stati riscontrati presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Catena:

1. **Concessione Edilizia per la costruzione di edifici per civile abitazione** (n.4 tipologia "A" e n.8 tipologia "B") lotto C4/1 su terreno sito in Via Nizzeti, Oliva S. Mauro, Lecco foglio 11 part. 4 (domanda presentata dalla _____ a legale rappresentante della _____ - Progetto a firma dell' _____ -
Prot. N. 5264 del 18/04/1989 - Pratica n. 82/89 - Concessione del 09/10/1990
2. **Variante alla Concessione Edilizia** per la costruzione di edifici per civile abitazione (n.4 tipologia "A" e n.8 tipologia "B") lotto C4/2 su terreno sito in Via Nizzeti, Oliva S. Mauro, Lecco foglio 11 particelle nn. 440 e 36 (domanda presentata dal _____ - Progetto a firma dell' _____ - **Prot. N. 10908 del 08/06/1992 - Pratica n. 81/89 - Concessione n. 9 del 4/11/1994**



Individuazione immobile su ripresa satellitare – Via Lecco n. 27 – Aci Catena



Individuazione particelle catastali

3. **Concessione Edilizia (art. 13 legge 28/02/1985 n.47) n. 33 del 06/08/1999- prot. N. 2273/UT prat. N. 82/89** (rilasciata al _____ per le opere di variante realizzate in difformità al progetto approvato e alla variante successiva. Sono allegati gli elaborati grafici dai quali si evincono i seguenti dati generali: Zona strumento urbanistico su cui l'opera ricade C/4 – classe edificio XI – volume urbanistico autorizzato mc. 11.474,04 – altezza max 6,15m – superficie del terreno vincolato 11.498 mq di cui 1860,94 coperti dall'edificio.

Successivamente non è stata presentata (o comunque non si riscontra) alcuna variante per le modifiche interne accertate.

La struttura portante dell'edificio è interamente in c.a.; in particolare si tratta di una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura è costituita da un solaio laterocementizio, a falde. Sono presenti diversi balconi e terrazze a sbalzo in cemento armato. La scala interna di collegamento tra i piani ha una struttura interamente in c.a. e forma circolare e si diparte dal piano cantinato e giunge sino al piano sottotetto.

L'intero fabbricato si trova, al momento, in discrete condizioni di manutenzione sia negli elementi di facciata che nelle aree interne. Si riscontrano, comunque, diverse macchie di umidità per probabili infiltrazioni di acqua provenienti dagli elementi verticali e dalla copertura; si sono palesate maggiormente alcune problematiche nella copertura e nei sottoballatoi che appaiono maggiormente degradati con, in alcuni punti, elementi in c.a. con ferri a vista ed evidenti macchie di umidità.

Questa u.i. si sviluppa su quattro piani: piano cantinato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. Nel piano cantinato è previsto un garage e una zona cantina, oltre a due ripostigli: da quanto potuto constatare al momento lo stesso si trova adibito a cucina e salone o zona di pertinenza della cucina (realizzata al posto del garage); il salone e la cucina si trovano al momento connessi tramite l'abbattimento di una parete divisoria. Attorno alla villa vi è una corte suddivisa in zona

destinata a verde e una zona pavimentata con mattonelle autobloccanti adatte al transito dei veicoli che dovrebbero giungere al garage oggi non utilizzabile.

Il piano terra dovrebbe essere il piano di arrivo degli abitanti della casa o degli ospiti, anche se per la nuova distribuzione delle stanze e della cucina la zona ingresso potrebbe avvenire direttamente dal piano cantinato che è quasi a quota strada (vi è una rampa con piccola pendenza) rispetto al cancello di ingresso attiguo al viale condominiale. Al piano terra si arriva per mezzo di una scala esterna di circa 15 gradini prospiciente il cancello pedonale in ferro. Tale scala sbarca in un atrio-terrazzo dinanzi il portoncino di ingresso alla casa che immette poi in uno spazio dal quale è possibile accedere alla scala interna per andare al piano cantinato o ai piani inferiori, o andare direttamente alle camere presenti in tale piano che ad oggi sono un salone doppio, una camera da letto (al posto della cucina per come indicato nel progetto e nella planimetria catastale), un bagno e un ripostiglio.

Salendo per le scale sino al piano primo si sbarca in un disimpegno che smista alle tre camere da letto, di cui una con spogliatoio/bagno attiguo dedicato, un ripostiglio e un grande bagno. Salendo ancora per la scala interna si arriva all'ultimo livello (sottotetto) che dovrebbe essere destinato a locale di sgombero, ma nel quale è stato costruito successivamente alla variante al progetto approvata, un bagno e tre finestre tipo Velux sul tetto che rendono lo stesso grande vano abitabile.

Come detto l'immobile, seppur risalente agli anni '90 si trova in un buono stato di manutenzione, con buone rifiniture generali. Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

1. - **I pavimenti** sono in mattonelle quadrate tipo cotto con fuga grigia antracite e soglie in pietra lavica, in tutti i piani ad eccezione del piano primo dedicato alle sole camere da letto dove è inserito un parquet disposto a spina di pesce lucido in buone condizioni di manutenzione; all'esterno i balconi e le terrazze presentano una pavimentazione in simil cotto di forma rettangolare contornata da una mattonella chiara; la zona carrabile è rifinita con autobloccanti di piccole dimensioni e ai margini della stessa zona carrabile di è parte dell'area a verde con aiuole e alberi di medio e alto fusto che completano la villa. Le aree

a verde si ampliano anche a quota piano terra dove trovano spazio diverse tipologie di piante. Le scale sono realizzate in graniglia di marmo lucido.

2. – **Le pareti** sono in alcune zone rifinite con idropittura per interni in altre impreziosite con carta da parati sicuramente risalente agli anni di costruzione dell'edificio ma in buone condizioni di manutenzione; in alcune pareti è stato realizzato una pittura stile veneziano che, in particolar modo nel vano scala, presenta degli ammaloramenti dovuti ad umidità ed infiltrazione acqua (le grondaie appaiono essere non ripulite e non sufficienti per recepire l'acqua piovana dal tetto nelle giornate di pioggia intensa).
3. **Le porte e gli infissi esterni** sono realizzati in legno di buona fattura; gli infissi esterni si presentano con una porta-finestra o una finestra con ante a battente verso l'interno e con delle veneziane con ante a battente verso l'esterno. Queste ultime non si trovano in buone condizioni in quanto l'azione dei raggi solari tende ad invecchiare la finitura stessa che deve essere regolarmente mantenuta. Dovrà, quindi prevedersi un ripristino e una riparazione degli infissi esterni.
4. - **Gli impianti, elettrico e idrico**, appaiono dal solo esame visivo esistenti e funzionanti; non sono state presentate al sottoscritto le certificazioni degli impianti; si ritiene opportuno effettuare un adeguamento degli stessi alle odierne normative di sicurezza.
5. – **E' presente l'impianto di riscaldamento**, con caldaia e termosifoni in tutti i piani.

Il contesto urbanistico in cui è inserita l'u.i di cui trattasi, è di tipo residenziale. La frazione di Aci Catena denominata Aci San Filippo ha avuto un importante sviluppo negli ultimi decenni con la creazione di nuovi agglomerati urbani e strade che hanno fatto crescere l'interesse per questa zona collinare non troppo distante dal mare e con un numero sufficiente di servizi essenziali. Tale zona è comunque molto vicino al centro di Aci Catena che ha anche una grande importanza commerciale garantendo tutti gli altri eventuali servizi scolastici, sportivi etc... che la comunità ha bisogno.

Nello specifico la via Lecco è una via prettamente residenziale e non sono presenti attività commerciali di rilievo. Di contro è garantita la tranquillità necessaria per appartamenti e ville ad uso civile.

Come già detto alla villa di interesse si accede da un cancello condominiale e per mezzo di una strada privata interna si giunge al cancello in ferro (pedonale e carrabile) di proprietà esclusiva della villa; da qui si può accedere direttamente al piano cantinato attraverso una porta finestra posta entrando sul vialetto privato sul lato destro, oppure per mezzo di una scala esterna si può accedere ad un atrio-terrazzo che conduce al portoncino in legno di ingresso.

Entrando nel piano cantinato si accede in una zona con destinazione "cantina" che è attigua al vano "garage" che oggi è adibito a cucina; il collegamento tra i due vani avviene tramite una porta interna, ma anche attraverso un grande varco praticato sulla parete divisoria tra l'attuale cucina e la restante zona cantina che sostanzialmente assume la funzione di sala pranzo/salotto limitrofo al locale cucina; completano la zona del piano cantinato un ripostiglio un bagno e un disimpegno. Sono presenti diverse finestre e la porta del "garage" oggi adibito a cucina è una porta in ferro vetrata. La superficie lorda di tale ambiente è di circa 121 mq mentre della corte esterna a livello del piano cantinato è di circa 198 mq. L'altezza utile interna del piano Cantinato è di circa 2,70m.

Dal piano Cantinato per mezzo della scala interna si accede al piano terra, che come già detto è accessibile anche direttamente dall'esterno passando per una scala esterna e da un atrio-terrazzo che conduce al portoncino di ingresso. Sia tramite la scala interna che tramite il portoncino di ingresso si giunge in un piccolo disimpegno che smista per un salone doppio e una camera da letto, che catastalmente e in progetto è indicata come cucina, oltre che a un ripostiglio e a un bagno. Nella camera e nel salone sono presenti delle porte-finestre che conducono ai balconi e alla zona pavimentata a stretto contatto con le aree dedicate a verde. La camera è dotata anche di una ulteriore finestra. Il bagno è dotato di un antibagno e si trova in buone condizioni con tutti i sanitari integri e funzionanti; è rivestito con ceramica grigia di piccole dimensioni di forma quadrata sia a pavimento che a parete sino ad una altezza di circa 2 metri, mentre l'antibagno risulta essere solo tinteggiato e con mattonelle in cotto quadrate di dimensioni più grandi come nel resto dell'abitazione, a meno

delle camere da letto che sono pavimentate con parquet. La superficie lorda del piano terra è di circa 95 mq mentre la superficie dei balconi e delle zone pavimentata è di circa 81 mq e della corte esterna dedicata a giardino è di circa 133 mq. L'altezza utile interna del piano Terra è di circa 2,70m.

Sempre utilizzando la scala interna si accede, dunque, al piano Primo dove insistono tre camere da letto, un grande bagno comune, un bagno dedicato alla camera da letto matrimoniale e un ripostiglio. Il grande bagno comune è corredato di tutti i sanitari compreso di vasca da bagno e doccia, si trova in buone condizioni di manutenzione e con ceramica a pavimento e a parete sino ad una altezza di circa 2 m: le piastrelle del bagno sono di colore rosa, di piccole dimensioni e di forma quadrata; a parete le stesse piastrelle rosa sono disposte a scacchi alternate con piastrelle bianche. Il bagno dedicato alla camera da letto si trova anch'esso in buone condizioni ed è rifinito da tutti i sanitari e con piastrelle bianche quadrate e di piccole dimensioni a pavimento e a parete sino a circa 2 metri di altezza. Tutte le camere da letto sono dotate di porta finestra per accedere ai balconi e sono rifinite con parquet a pavimento. La superficie lorda del piano primo è di circa 95 mq mentre la superficie dei balconi e delle zone pavimentata è di circa 94 mq e dei balconi è di circa 35 mq + 14 mq (totale circa 49 mq). L'altezza utile interna del piano Primo è di circa 2,70m.

Salendo ancora per le scale si giunge al piano Sottotetto che appare come un piano vuoto ma completo di pittura, pavimentazione, la medesima dei piani sottostanti anche se in alcune parti con mattonelle sopraelevate per problemi di infiltrazioni, impianto termico con termosifoni, tre finestre Velux poste nel tetto a falde (che non erano previste in progetto) e un bagno anch'esso non previsto nel progetto finale in variante e neanche nella planimetria catastale. Il bagno si trova in buone condizioni di manutenzione completo di sanitari e di maioliche bianche quadrate di piccole dimensioni poste a parete sino al tetto. Il sottotetto che è urbanisticamente e catastalmente indicato come locale di sgombero in tale situazione può definirsi abitabile. La superficie lorda del piano sottotetto è di circa 72 mq. L'altezza utile interna media del piano Sottotetto è di circa 1,95 m.

Come ulteriormente ribadito in questa disamina e descrizione dell'immobile, dalle analisi condotte e dai rilievi effettuati e dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto CTU

ha potuto rilevare la complessiva corrispondenza in termini di spazi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni, ma con delle modifiche interne (anche in ordine di cambio d'uso) consistenti nella eliminazione del garage oggi trasformato in cucina (dove oggi è stato anche ricavato un piccolo ripostiglio) e unito alla zona cantina con la demolizione di un tramezzo; la zona cantina è, dunque, utilizzata come zona giorno e da questa si sale attraverso la scala al piano terra dove vi sono delle camere (una sarebbe dedicata alla cucina ma oggi trasformata in camera da letto), un salone, un bagno e un ripostiglio; nel piano secondo vi sono le camere da letto per come indicate nella planimetria catastale, da qui poi si accede alla zona sottotetto, indicata come deposito, ma che allo stato attuale, seppur la quasi assenza di mobilia, sembra essere una zona abitabile in quanto sono presenti tre finestre tipo Velux e un bagno (con finestra Velux appunto) che non era presente nel progetto originario e nella planimetria catastale. Dunque, ad oggi, **non è possibile affermare che vi è** REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE dell'u.i. di interesse, ma la stessa può essere ottenuta o ripristinando i luoghi così come da concessione approvata in variante, riportando la cucina al piano primo, il garage e la cantina al piano cantinato e utilizzare il sottotetto come ripostiglio privo di bagno (eventualmente con locale tecnico). In alternativa può essere presentata opportuna pratica urbanistica e catastale al fine di regolarizzare il bene nelle condizioni in cui lo stesso si trova attualmente: dovrà, dunque, essere presentata una pratica per RECUPERO ABITATIVO, pagando i dovuti oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, e contestualmente presentare pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) pagando eventuali oneri per la rivalutazione del bene.

- Le spese per l'eventuale demolizione di quanto necessario per il ripristino della distribuzione interna dei diversi vani con l'eventuale abbattimento di pareti e rifacimento di quelle abbattute, demolizione del bagno nel sottotetto, della cucina al piano cantinato che andrebbe riportata al piano terra con eventuale rifacimento degli impianti, e con conseguente rifacimento delle rifiniture necessarie per dare l'opera completa e abitabile (rifacimento di alcune pavimentazioni, tramezzi, pittura etc...) comprensiva degli oneri di trasporto e smaltimento

rifiuti può considerarsi a forfait pari a circa **10.000 €**.

• **Le spese per l'eventuale regolarizzazione del bene (ipotesi più palusibile)** con la presentazione di una pratica di Recupero Abitativo (con cambio di destinazione d'uso per il locale cantinato e per il sottotetto) al Comune di Aci Catena e una successiva regolarizzazione catastale, invece, possono calcolarsi come da schema seguente:

- Spese tecniche per presentazione progetto circa 1.500€;
- Oneri di urbanizzazione (circa 40€/mc) può computarsi circa 18.000€;
- Costo di costruzione (ex art. 13 pari al 6% dei lavori effettuati) può computarsi circa 2.000€;
- Variazione Catastale -- Pratica Docfa più rivalutazione del bene con spese tecn. circa 1.500€;

TOTALE circa: 23.000€

In entrambi i casi bisogna comunque considerare un'ulteriore spesa per una ristrutturazione globale del tetto dell'immobile che presenta zone interessate da infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura (e dalle grondaie non ripulite) e in alcuni casi anche dalla facciata; bisognerà considerare, altresì, le spese per il rifacimento della pittura in alcune zone notevolmente ammalorate, in particolar modo nel vano scala, le spese per il rifacimento della pavimentazione nel sottotetto e per il ripristino dei sottoballatoi e dei muretti in c.a. che presentano degli ammaloramenti dovuti all'ingrossamento dei ferri di armatura a causa della carbonatazione del ferro a contatto con l'acqua a causa delle infiltrazioni della stessa nel tempo. Tali lavorazioni possono computarsi in una spesa complessiva di circa **25.000€**.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili (considerando anche i vani che saranno oggetto di recupero abitativo, per le quali poi si applicheranno le spese per l'intero iter

burocratico), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie utile lorda Slorda).

Per tale u.i. la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: **Slorda ≈ 380 mq.** A questa superficie bisogna aggiungere la superficie ragguagliata dei balconi e delle aree esterne:

- balconi circa 130 mq (al 15% per i primi 25 mq e al 5% per la quota eccedente) = circa **9 mq**;
- aree esterne circa 331 mq (al 10% per i primi 25 mq e al 2% per la quota eccedente) = circa **9 mq**;

in definitiva **Slc = 380 mq + 18 = 398 mq.**

Quesito s) *(determinare 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 e il 20% del valore stimato).*

LOTTO: VILLA SITA IN ACI CATENA (CT), VIA LECCO N. 27 - NCEU FOGLIO 11
PART. 555, SUB 3 CAT. A/7 – COMUNE DI ACI CATENA

La valutazione del valore commerciale (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

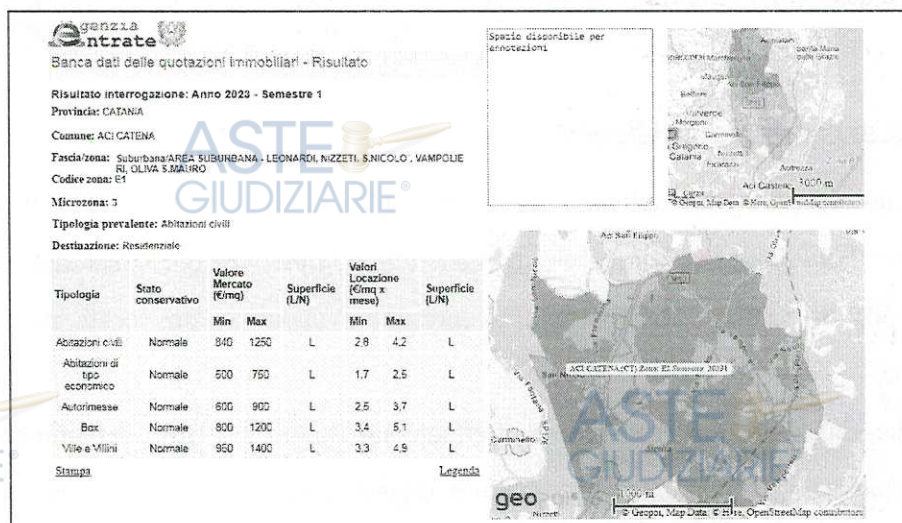
m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2023 per le Ville e Villini per la zona "Suburbana Ara Suburbana – Leonardi, Nizzeti, San Nicolò, Vampolieri, Oliva, San Mauro" codificata con codice di zona "E1" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, il valore minimo riportato, riferito alla superficie lorda, è pari a **950€/m²** e il valore massimo è pari a **1.400€/m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **3,3 €/mq* mese** ad un massimo di **4,9 €/mq* mese**.



Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore pari a circa **1.100,00€/m²**. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Stimata (mq) = 398,00			Sup. totale (mq) 398,00
A) Superficie totale x €/mq =			
Sup. totale (mq)	€/mq	Valore	
398,00	€ 1.100,00	€ 437.800,00	
B) Coeff. di merito:			
1) C1= coeff. di età	0,90	(costr. risalente anni '90)	
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,90	(discreto)	
3) C3= livello di finiture	0,95	(buono)	
4) C4= livello di piano	1,00	villa singola con corte	
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =			0,7695
Arrotondato a			0,770
C) Valore finale di stima = A) x B)			€ 337.106,00
arrotondato a			€ 337.200,00

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di 3,3€/mq*mese ad un massimo di 4,9€/mq*mese, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa €1.500,00, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

Reddito mensile medio presunto pari a:		€ 1.500,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 18.000,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 4.860,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 13.140,00
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5%		
Si ottiene il valore di stima cercato		€ 292.000,00
arrotondato a		€ 292.000,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = (\text{€ } 337.200 + \text{€ } 292.000) / 2 = \text{€ } 314.600,00$$

Da tale somma dovranno detrarsi le spese per la regolarizzazione del bene per le modifiche interne riscontrate pari a circa 23.000€ e le spese di ristrutturazione necessarie per come descritte in precedenza pari a circa 25.000€ per un totale di **48.000€** raggiungendo così la somma di:

$$V = 314.600 - 48.000 = 266.600 \text{ €}$$

Questito 1).

Tenendo conto, altresì, della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura del 15% del valore stimato si ha:

$$V_{\text{stima}} = \text{€ } 266.600,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ } 266.600,00 \times 0,15 = \text{€ } 39.990,00;$$

Per cui:

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = \text{€ } 266.600,00 - 39.990,00 = \text{€ } 226.610,00$$

che si arrotonda in definitiva a :

V = € 226.600,00

A tale valore vanno detratte le spese condominiali pregresse non pagate in base al prospetto presentato al sottoscritto CTU dall'amministratore di Condominio interpellato su tale tematica pari a: € 1.775,63 pari al totale insoluto alla data del 15.11.2022. Si ricava complessivamente il valore di € 224.824,37 arrotondato a **224.800,00€**

Il **trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO= € 224.800,00

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita si ottiene che:

LOTTO UNICO: VILLA SITA IN ACICATENA (CT), VIA LECCO N. 27 - NCEU FOGLIO 11 PART. 555, SUB 3 CAT. A/7 - COMUNE DI ACICATENA

Valore di vendita lotto € 224.800,00

La vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito u) (indicare 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).

Il bene stimato è uno e non si ritiene necessario o utile eventuale frazionamento. Si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Quesito v) (allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita la documentazione fotografica dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Altresì, è stata prodotta la planimetria catastale del bene riportando il rilievo in opportuno ambiente CAD. Tale elaborato è anch'esso allegato alla presente perizia.

Quesito w) *(accertare, 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).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza.

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

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 20.11.2023

L'esperto nominato per la stima

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Sono di seguito allegati:

- A) Generalità esecutati;
- B) Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti;
- C) Verbale di sopralluogo;
- D) Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:
 - Visura storica per immobile, estratto di mappa, e planimetria catastale delle u.i.;
 - ispezione ipotecaria aggiornata;
- E) Richiesta di accesso atti Comune di Aci Catena - e documenti prelevati;
- F) Documentazione fotografica;
- G) Planimetrie di rilievo e calcolo superfici;
- H) Risposta Amministratore Condominio Situazione contabile Cond. Ville Paradiso Via Lecco n.27 Aci Catena.

- INVIO RELAZIONE ALLE PARTI