

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 236/2021

PROMOSSA DA: BNL SPA

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa V. Fazio

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato 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 verificare 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; elencare, 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 provvedere 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 alla 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**, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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) Verificare, 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.47/85 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;

l) In caso di immobili abusivi ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state



emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) Verificare 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) Verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) Verificare 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) Accertare 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 sono occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone



pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);

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

t) **tenere 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;**

u) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita **in un 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 l'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 acquisire 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; precisare 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

#### **RELAZIONE TECNICA.**

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 5/08/2024, alle ore 9,15 sui luoghi, convocando la parte creditrice a mezzo pec, e il debitore con contatto diretto.

In sede di sopralluogo è stato redatto un regolare verbale che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto risponde, qui di seguito, a tutti i punti del mandato ricevuto.

#### **PUNTO a) .**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, un appartamento per civile abitazione e un garage, sono siti nel Comune di Aci Catena in Via Prima n. 29.

Gli immobili fanno parte di un edificio per civile abitazione di quattro elevazioni fuori terra con un piano terra adibito a garage (Foto 1).

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con pilastri e travi portanti intelaiati con copertura piana.

Qui di seguito si descrivono gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà del debitore.

Si accede all'abitazione al piano primo e al garage al piano terra dal civico n. 29 da un cancello pedonale e carrabile in ferro e da un cortile comune nel quale sono presenti le scale, "A" e "B", di accesso agli appartamenti e di ingresso ai garage (Foto 2-3-4).

Qui di seguito vengono descritti gli immobili di proprietà del debitore.

#### **1. APPARTAMENTO.**

L'appartamento, al piano primo della scala "A", internamente è così distribuito.

#### **DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO.**

L'appartamento del debitore, di MQ utili interni 95, internamente è così distribuito:

- N.1 ingresso (Foto 5);
- N. 1 soggiorno (Foto 6-7);
- N.1 camera da letto matrimoniale (Foto 8-9);
- N.1 camera da letto singola (Foto 10-11);
- N.1 camera da letto con due letti singoli (12-13);
- N.1 cucina abitabile (Foto 14-15);



- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e doccia (Foto 16-17);
- N.1 disimpegno ai vani (Foto 18-19);
- N.1 ballatoio esterno sul fronte nord (Foto 20);
- N.1 ballatoio esterno sul fronte nord-ovest (Foto 21-22);
- N. 1 ballatoio sul fronte sud (Foto 23);
- N.1 veranda in alluminio preverniciato di MQ 12 sul ballatoio nord - ovest adibito in parte a lavanderia con buttatoio e lavatrice (Foto 24-25-26-27).

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'ufficio del catasto, precisamente:

- La realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato, colore bianco panna, sul ballatoio sul fronte nord -ovest, di MQ 12 (Foto 24-25-26-27);
- La demolizione di una porzione di parete del soggiorno con la formazione di un arco di accesso al vano e di un muretto basso (Foto 28-29).

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con indicate le modeste difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 1-2).

**DATI CATASTALI.**

L'appartamento, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al Foglio 3, particella 3199, sub 16, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza vani 6, piano primo,

superficie catastale totale MQ 119, Rendita catastale €  
260,29.

**CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord e sud con area condominiale;
- Ad est con appartamento di proprietà di terzi;
- Ad ovest con edificio confinante.

Si allega la visura catastale dell'abitazione (Allegato 3).

**2. GARAGE.**

Il garage al piano terra, di MQ utili interni 14, ha accesso  
dalla corsia di manovra ed è costituito da un solo vano  
adibito a box auto (Foto 30-31-32-33-34).

Il garage è conforme alla planimetria catastale.

Si allega la planimetria catastale del garage (Allegato 4).

**DATI CATASTALI.**

Il garage, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U.  
del Comune di Aci Catena al Foglio 3, particella 3199, sub  
11, categoria catastale C/6 (box), classe 2, piano terra,  
superficie catastale totale MQ 17, Rendita catastale €  
21,69.

Si allega la visura catastale del garage (Allegato 5).

**CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con terrapieno;
- A sud con corsia di manovra;
- Ad est con garage di proprietà di terzi;

- Ad ovest con garage di proprietà di terzi.

**PUNTO b) .**

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 29/03/2021, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 28/04/2021 ai nn.ri del Registro Generale 18714 e del Registro Particolare 14021, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare fa riferimento agli immobili, appartamento e garage, in piena proprietà di 1/1 al debitore, siti nel Comune di Aci Catena in Via Prima n. 29 , censiti al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena:

- 1) Appartamento piano primo, Foglio 3, particella 3199, sub 16;
- 2) Garage, piano primo sotto strada: Foglio 3, particella 3199, sub 11;

**PUNTO c) .**

Gli immobili pignorati, appartamento e garage, sono intestati in piena proprietà di 1/1 al debitore, signor

nato ad

Gli immobili sono pervenuti al debitore con atto di compravendita, stipulato dal notaio Dott. Marco Cannizzo di Catania il 2/04/2009 al numero del repertorio 42366 e n.24376 della raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 1/04/2009 ai nn.ri 20542/12691.

Gli immobili sono stati venduti da

**PUNTO d) .**

a) Gli immobili pignorati, appartamento e garage, sono pervenuti al debitore con atto di compravendita, stipulato dal notaio Dott. Marco Cannizzo di Catania il 2/04/2009 al numero del repertorio 42366 e n.24376 della raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 1/04/2009 ai nn.ri 20542/12691.

b) Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Successione legale di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] giusta denuncia di successione del 23/11/2006, n. 1026, vol. 183, trascritta presso la Conservatoria di Catania il 9/12/2008 ai nn.ri 72795/46036, in quota a [REDACTED] di 1/6 di piena proprietà e ai signori [REDACTED] di [REDACTED] di 1/9 di piena proprietà per ciascuno;

- Atto di compravendita, rogato dal notaio Dott. Giovanni de Rubertis il 29/03/1983, rep. 4042, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 11/04/1983 ai nn.ri 13587/11033 a favore di [REDACTED] in regime di comunione di beni.

**PUNTO e) .**

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le



informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

**PUNTO f) .**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili di proprietà del debitore [REDACTED] nato ad [REDACTED] sono le seguenti:

1) **IPOTECA VOLONTARIA** di € 192.000,00 iscritta presso la Conservatoria di Catania il 2/04/2009 ai nn.ri 20543/5688, nascente dal mutuo del 1/04/2009 stipulato dal notaio Dott. Marco Cannizzo, a garanzia di un mutuo di € 128.000,00, iscritta a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE SPA con sede a Milano, contro [REDACTED]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili siti in Aci Catena in Via Prima n. 29, appartamento piano primo e garage piano terra, censiti al N.C.E.U. di Aci catena:

- Foglio 3, particella 3199, sub 16, piano primo, scala "A";

- Foglio 3, particella 3199, sub 11, piano terra;

2) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29/03/2021, del Tribunale di Catania, rep. 2290, trascritto a Catania il 28/04/2021 ai nn.ri 18741/14021 a favore di VELA OBG SRL con sede a Conegliano (TV) contro [REDACTED], nato ad [REDACTED]

Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà degli immobili, appartamento e garage, siti Ad Aci Catena in



Via Prima n.29, piano primo, scala "A", e piano terra.

Gli immobili, appartamento e garage, sono censiti al  
N.C.E.U. di Aci Catena:

- Foglio 3, particella 3199, sub 16, scala "A", piano primo;
- Foglio 3, particella 3199, sub 11, piano terra.

**PUNTO g) .**

**VISURA CATASTALE DEGLI IMMOBILI.**

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di pignoramento, notificato dal Tribunale di Catania il 29/03/2021 e trascritto presso la Conservatoria immobiliare di Catania il 28/04/2022 ai nn.ri 18714/14021, corrispondono alla identificazione catastale degli immobili, appartamento e garage, in piena proprietà di 1/1 del debitore, che sono censiti al N.C.E.U. di Aci Catena:

- Appartamento: Foglio 3, particella 3199, sub 16, scala "A", piano primo;
- Garage: Foglio 3, particella 3199, sub 11, piano terra.

**PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE.**

La planimetria catastale dell'abitazione pignorata è di poco difforme da quella depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania.

Sono state accertate in sede di sopralluogo delle modeste difformità, precisamente:

La realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato, colore bianco panna, sul ballatoio sul fronte

nord-ovest, di MQ 12;

- la demolizione di una parte di tramezzo tra ingresso e soggiorno con la creazione di un arco aperto e di un muretto basso.

Le due modeste difformità possono essere regolarizzate urbanisticamente e catastalmente.

Sarà necessario quantificare:

- Il costo della pratica di regolarizzazione urbanistica di una pratica di Cila per la veranda e la porzione di parete demolita, non autorizzate;

- Il costo della pratica di variazione della planimetria catastale.

#### **PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE.**

La planimetria del garage è conforme a quella catastale depositata presso il Catasto di Catania.

#### **PUNTO h) .**

I beni pignorati ricadono in zona territoriale omogenea "B3" di completamento del PRG del Comune di Aci Catena.

Sono considerate zone territoriali omogenee "B3" le aree destinate a nuove costruzioni, al restauro e al ripristino degli edifici esistenti, alle sopraelevazioni, agli ampliamenti, alle demolizioni e alle ricostruzioni nel rispetto delle norme sulle distanze e sulla densità edilizia.

Nella nuove costruzioni sono prescritte:



- La distanza minima assoluta di MT 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti;
- la distanza minima di MT 5,00 dal confine del lotto;
- la densità fondiaria massima: mc/mq 4,00;
- la altezza massima consentita: MT 7,50;
- il numero di piani fuori terra: 2 +1 (mansarda);
- il rapporto di copertura: 60%.

**PUNTO i)**

L'esperto indica quanto richiesto al punto i) del mandato, precisamente:

- L'edificio in cui ricadono gli immobili pignorati è stato costruito nel 1980 ed ultimato 6/04/1983.

In corso d'opera sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 156/77, prot. n. 3755, rilasciata l'8/09/1980 per la costruzione di un edificio per civile abitazione costituito da un piano cantinato ed un piano terra;

Si allega il provvedimento autorizzativo (Allegato 6);

- b) Variante Concessione Edilizia n. 243/77, prot. n. 3054, rilasciata l'8/09/1980 per la sopraelevazione per la costruzione di appartamenti per civile abitazione;

Si allega il provvedimento autorizzativo (Allegato 7);

- c) Variante Concessione Edilizia n. 77/81, prot. n. 4507, rilasciata il 6/06/1982 per l'ampliamento del piano secondo;



Si allega il provvedimento autorizzativo (Allegato 8);

**d)** Variante Concessione Edilizia n. 156/77-243/77-77/81, prot. n. 6158, rilasciata il 14/01/1983 per la nuova destinazione d'uso ad ufficio al piano semicantinato;

Si allega il provvedimento autorizzativo (Allegato 9);

**e)** Certificato di abitabilità rilasciata dal Comune di Aci catena in data 6/04/1983;

Si allega il provvedimento (Allegato 10);

**f)** Certificato di agibilità del piano semicantinato rilasciato in data 6/04/1983;

Si allega il provvedimento (Allegato 11).

In sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità, precisamente:

**a)** Una veranda in alluminio preverniciato, colore bianco panna, sul ballatoio sul fronte nord-ovest, di MQ 12;

**b)** la demolizione di una porzione di parete tra ingresso e soggiorno con la formazione di un arco aperto e di un muretto basso.

Per la realizzazione delle suddette opere non è stata presentata alcuna istanza di autorizzazione presso il Comune di Aci Catena.

**PUNTO j).**

Le difformità accertate non sono riconducibili ad immobili abusivi, sarà necessario solo quantificare i costi di regolarizzazione urbanistica della veranda e della parete



demolita, realizzate in assenza di autorizzazione, con una pratica di Cila, e una variazione della planimetria catastale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva.

#### **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della veranda di MQ 12 e della nuova parete sono i seguenti:

- a) Redazione di CILA del professionista incaricato: € 1.500,00 oltre oneri;
- b) Sanzione amministrativa per esecuzione dei manufatti in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;
- c) Diritti di segreteria: € 80,00;
- d) costo di regolarizzazione della veranda: €/MQ 25,00 x 12 = € 300,00.

Il costo complessivo è pari ad € 2.800,00, oltre oneri del professionista.

#### **REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.**

I costi di regolarizzazione catastale della veranda e della parete parzialmente demolita sono i seguenti:

- a) Pratica di regolarizzazione catastale: € 700,00 oltre oneri;
- b) diritti di segreteria: € 150,00.

Il costo complessivo è pari ad € 850,00 oltre oneri per il professionista.

Il costo complessivo della pratica urbanistica e catastale della veranda e della nuova parete è pari ad € 3.650,00, oltre oneri del professionista.



**PUNTO k) .**

Non è necessario presentare istanza di condono edilizio in quanto la veranda e la diversa distribuzione interna nell'appartamento, realizzate in assenza di autorizzazione, possono essere regolarizzate urbanisticamente e catastalmente.

**PUNTO l) .**

Come scritto al punto j) e k) del mandato, non ci sono immobili abusivi e, pertanto, non è necessario quantificare oneri economici per la demolizione degli stessi.

**PUNTO m) .**

Gli immobili di proprietà del debitore, appartamento e garage, sono ubicati al primo piano e al piano terra, di un edificio per civile abitazione di tipologia in linea, con due scale esterne comuni che servono gli appartamenti.

Nel caso in oggetto non è stato costituito un condominio in quanto le spese comuni vengono equamente divise tra i proprietari degli immobili di ogni scala.

Pertanto si è accertato che non esistono formalità, vincoli e oneri a carico del debitore, che resteranno a carico dell'acquirente, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso immobile o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico.



**PUNTO n) .**

Per quanto sopra scritto al punto m) non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale che devono essere cancellati.

**PUNTO o) .**

Dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott.ssa Maria Landolfo in data 6/05/2021, depositata agli atti, si evince che gli immobili pignorati non sono gravati dal censo, livello o uso civico ed il possesso degli immobili da parte del debitore è in virtù della proprietà derivante dall'atto di compravendita del 1/04/2009 rogato dal notaio Dott. Marco Cannizzo di Catania, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 2/04/2009 ai nn.ri. 20542/12691.

**PUNTO p) .**

Per quanto sopra scritto al punto m) gli immobili di proprietà del debitore, [REDACTED] non sono soggetti a spese fisse o straordinarie di natura condominiale.

**PUNTO q) .**

Gli immobili pignorati sono attualmente in uso al debitore che abita l'appartamento con il proprio nucleo familiare, costituito da due figli minori.

**PUNTO r).**

Qui di seguito l'esperto risponde al punto r) del mandato evidenziando tutti gli elementi necessari alle operazioni di vendita.

**TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI.**

Gli immobili pignorati, di proprietà del debitore, sono un appartamento al piano primo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, comprensivo di garage al piano terra, ultimato nel 1983.

Gli immobili sono siti nel Comune di Aci Catena in Via Prima n. 29.

La zona urbanistica in cui ricadono gli immobili è "B3", di completamento edilizio.

**ACCESSO.**

Si accede agli immobili dal civico n.29 di Via Prima, da un cancello di accesso in ferro, pedonale e carrabile, che conduce al cortile comune con le scale di accesso agli appartamenti e l'ingresso ai garage al piano terra.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con pilastri e travi portanti intelaiati e copertura piana.

L'edificio è stato ultimato nel 1983.

**1. APPARTAMENTO.**

**CONFINI.**

L'appartamento confina:

- A nord e sud con area condominiale;

- Ad est con appartamento di proprietà di terzi;
- Ad ovest con appartamento di proprietà di terzi.

**DATI CATASTALI.**

L'appartamento, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al Foglio 3, particella 3199, sub 16, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza vani 6, piano primo, superficie catastale totale MQ 119, Rendita catastale € 260,29.

**PERTINENZE ED ACCESSORI.**

Le pertinenze ed accessori sono:

- N. 1 ballatoio di MQ 5 sul fronte nord.
- N.1 ballatoio di MQ 4,60, sul fronte sud;
- N.1 ballatoio di MQ 16, sul fronte nord-ovest, occupato parzialmente da una veranda.

**DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO.**

L'immobile pignorato, ubicato al piano primo di in edificio per civile abitazione e garage, di quattro elevazioni fuori terra, è costituito da:

- N.1 ingresso;
- N.1 soggiorno;
- N.1 camera da letto matrimoniale;
- N.1 camera da letto singola;
- N. 1 camera da letto con due letti;
- N.1 cucina abitabile;
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet , vasca da bagno e



doccia;

- N.1 disimpegno ai vani;
- N. 1 ballatoio sul fronte nord.
- N.1 ballatoio sul fronte sud;
- N.1 ballatoio sul fronte nord-ovest, occupato parzialmente da una veranda e adibito a lavanderia.

**FINITURE INTERNE ED ESTERNE.**

L'appartamento ha una superficie utile di MQ 95 ed una superficie commerciale di MQ 113.

La pavimentazione interna è in monocottura, cm 30x30, di colore bianco marmorizzato, fatta eccezione del bagno.

La pavimentazione del servizio igienico è in monocottura, cm 20x20, il rivestimento a parete, cm 20x20, è posato ad altezza da terra di cm 200 con un listello di chiusura di cm.5.

Il rivestimento della cucina è posato sul lato dei mobili componibili ed è posato ad una altezza di cm 160 da terra, con piastrelle di cm 10x10 posate in diagonale.

La porta d'ingresso è blindata, con impiallacciatura esterna in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, colore bianco, con vetro camera, e con avvolgibili in plastica.

Gli infissi interni sono in legno.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura.

L'altezza a soffitto è di MT 3,00.

La pavimentazione dei ballatoi esterni è in monocottura, cm

15x30, colore beige stonalizzato.

Lo stato di conservazione interno dell'immobile è buono.

#### **IMPIANTI.**

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma di legge.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

#### **VIZI E DIFETTI.**

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'esterno dell'appartamento, precisamente:

- Visibili tracce di umidità sull'intradosso del ballatoio sul fronte nord-ovest, con distacco della tinteggiatura e dell'intonaco (Foto 35-36-37-38-39-40);
- Visibili tracce di umidità con esfoliazione della tinteggiatura sull'intradosso del ballatoio sul fronte nord (Foto 41).

I vizi accertati dipendono dalla mancanza di manutenzione straordinaria dell'edificio in cui ricadono gli immobili che si evince anche dalle facciate le quali in alcuni punti presentano fessurazioni o sono mancanti di intonaco.

#### **2. GARAGE.**

##### **CONFINI.**

Il garage confina:

- A nord con terrapieno;
- A sud con corsia di manovra;
- Ad est con garage di proprietà di terzi;
- Ad ovest con garage di proprietà di terzi.



**DATI CATASTALI.**

Il garage, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al Foglio 3, particella 3199, sub 11, categoria catastale C/6 (box), classe 2, piano terra, superficie catastale totale MQ 17, Rendita catastale € 21,69.

**DESCRIZIONE DEL GARAGE.**

Il garage, di MQ utili interni 14 e superficie commerciale MQ 17, ha una pavimentazione in monocottura, cm 33x33, di due colori diversi.

Le pareti e il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

L'apertura del garage è in ferro a due ante del tipo a libro con un piccolo sopra luce che serve per arieggiare il vano.

L'altezza a soffitto è di MT 2,85.

**VIZI E DIFETTI.**

In sede di sopralluogo è stato accertato che la porzione di parete sopra l'infisso di accesso al vano è danneggiata, con la mancanza di intonaco e di tinteggiatura (Foto 42-43).

Lo stato di conservazione è mediocre.

**PUNTO s).****VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato degli immobili (appartamento e garage), oggetto della seguente procedura, adottando due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Qui di seguito si redige la stima dell'immobile con i due criteri di stima citati.

### 1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

#### PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Nel caso in oggetto la superficie commerciale del garage viene annessa per il 60%, pari a MQ 10, a quella dell'appartamento, in quanto, in zona, tali immobili, appartamento e garage, vengono venduti in un unico lotto e ad un unico prezzo di compravendita.

I fattori che concorrono alla stima degli immobili, appartamento e garage, sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione degli immobili che in questo caso è in zona centrale, con tipologia edilizia residenziale



non di lusso;

- L'epoca di costruzione che è del 1983 e lo stato di manutenzione dell'edificio che è mediocre;
- La categoria catastale che è A/2 (abitazione di tipo civile) e C/6 (box e garage);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è normale internamente ma mediocre esternamente all'appartamento e al garage.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, il valore di mercato al metro quadrato degli immobili è pari a €/MQ 580,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato degli immobili è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo stato di conservazione e manutenzione che nel caso in oggetto è normale.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è pari a 1.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 580,00 \times 1 = \text{€/MQ } 580,00.$$

Il valore reale al metro quadrato degli immobili, appartamento garage accorpato al 60% della superficie, è di €/MQ 580,00.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.**

Il valore di mercato degli immobili, appartamento e garage



accorpati, è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Nel caso in oggetto ci sono vani accessori e pertinenze da sommare, precisamente:

- N. 3 ballatoi sul fronte nord, sud ed nord-ovest di MQ 25;

Il calcolo dei metri quadrati degli immobili, quindi, sarà dato dalla somma della superficie commerciale con la percentuale dei ballatoi.

Si avrà:

- Superficie commerciale: MQ 113;
- Lo 0,60 della superficie del garage di MQ 17: MQ 10;
- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi di MQ 24: MQ

6,25;

La somma sarà:

$$\text{MQ } 113 + 10 + 6,25 = \text{MQ } 130 \text{ arr.to}$$

Il valore di mercato degli immobili è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la somma delle superfici sopra calcolate, precisamente:

$$\text{€}/\text{MQ } 580,00 \times \text{MQ } 130 = \text{€ } 75.400,00.$$

#### CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, appartamento e garage, con il criterio di stima per analogia di mercato, è pari ad **€ 75.400,00.**



**2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA****PREMESSA.**

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto, per il calcolo del canone di locazione, ha preso come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona, simili per caratteristiche, dimensioni, finiture a quello oggetto di stima.

Il canone locativo mensile degli immobili, appartamento e garage, è di € 450,00.

**REDDITO LORDO ANNUO.**

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

€/Mese 450,00 x n.12 mesi = € 5.400,00.

Il reddito lordo annuale è di € 5.400,00.

**SPESE.**

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue



(manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

$$€ 5.400,00 \times 0,30 = € 1.620,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.620,00.

#### REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

$$€ 5.400,00 - 1.620,00 = € 3.780,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 3.780,00.

#### CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 5.

Si ha:

$$€ 3.780,00 \times 100/5 = € 75.600,00.$$

#### CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, appartamento e garage, con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 75.600,00.

#### COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato degli immobili.

I valori stimati con i due criteri sono:



- 1. Stima per analogia di mercato: € 75.400,00;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito: € 75.600,00.

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si avrà:

$$€ 75.400,00 + 75.600,00/2 = € 75.500,00.$$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento alla data di oggi è di € 75.500,00.

#### **PREZZO BASE D'ASTA.**

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato degli immobili praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato degli immobili è necessario decurtare il costo per la regolarizzazione urbanistica della veranda e della parete parzialmente demolita, non autorizzate, ed il costo per la pratica di variazione catastale, pari ad € 3.650,00, oltre oneri del professionista.

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato degli immobili, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle opere non autorizzate ed il costo per la pratica di variazione catastale.

Si avrà:



- Valore di mercato stimato degli immobili: € 75.500,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 75.500,00 = € 11.325,00;
- Costi per la regolarizzazione della veranda e della nuova parete: € 3.650,00, oltre oneri del professionista.

Sottraendo dal valore stimato tale percentuale, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale si avrà:  
 $€ 75.500,00 - 11.325,00 - 3.650,00 = € 60.530,00$  arr.to.

**CONCLUSIONI.**

Il prezzo base d'asta degli immobili, appartamento e garage, oggetto della procedura esecutiva, è di € 60.530,00.

**PUNTO t)**

Nel prezzo di base d'asta il sottoscritto ha tenuto conto della riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

**PUNTO u)**

Si ritiene, per quanto accertato in sede di consulenza e per la distribuzione interna dell'appartamento a cui è annesso anche il garage, come di prassi in zona, che la vendita vada eseguita in un unico lotto.

**PUNTO v)**

Alla presente relazione tecnica viene allegato il rilievo



fotografico, interno ed esterno, dell'immobile, secondo le indicazioni del Mod. 1.

**PUNTO w)**

I beni, nel caso in oggetto, sono intestati al debitore, [REDACTED], in piena proprietà del 1000/1000, nato ad [REDACTED].

La valutazione della quota di pertinenza non è necessaria.

**PUNTO x)**

Nella presente procedura esecutiva non sono presenti beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario predisporre un progetto di divisione.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

**ALLEGATI.**

Gli allegati alla presente relazione tecnica sono:

- Verbale di sopralluogo;
- 1. Planimetria catastale dell'appartamento;
- 2. Planimetria catastale dell'appartamento con indicata la veranda e la parete demolita;
- 3. Visura catastale dell'appartamento;
- 4. Planimetria del garage;
- 5. Visura catastale del garage;
- 6. Concessione Edilizia n. 156/77 del 8/09/1980;
- 7. Variante Concessione Edilizia n. 243/77 del 8/09/1980;



8. Variante Concessione Edilizia n. 77/81 del 8/09/1980;
  9. Variante Concessione Edilizia 156/77, 243/77, n. 77/81 del 14/01/1983;
  10. Certificato di abitabilità del 6/04/1983;
  11. Certificato di agibilità del 6/04/1983;
- Ricevuta di raccomandata al debitore per invio relazione tecnica;
  - Invio relazione tecnica a mezzo pec al creditore precedente;
  - Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni li, 12/08/2024

